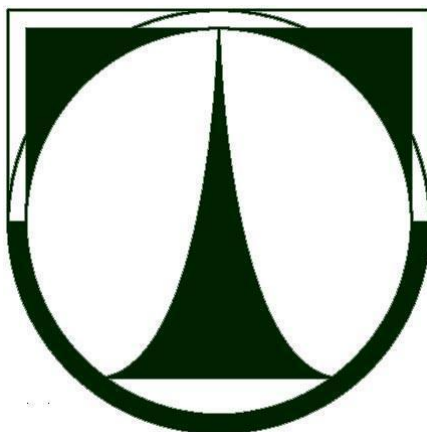


TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI

Ekonomická fakulta



DIPLOMOVÁ PRÁCE

2012

Bc. Lenka Štibrányiová

TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI

Ekonomická fakulta

Studijní program: N 6208 Ekonomika a management

Studijní obor: Podniková ekonomika

Hypoteční úvěr

The mortgage loan

DP-EF-KFÚ-2012-56

Bc. Lenka Štibrányiová

Vedoucí práce: Ing. Šárka Hyblerová, Ph.D., Katedra financí a účetnictví

Konzultant: Ing. Ivana Mocáková, Česká spořitelna, a. s.

Počet stran: 100

Počet příloh: 10

Datum odevzdání: 4. 5. 2012

PROHLÁŠENÍ

Byla jsem seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, zejména § 60 – školní dílo.

Beru na vědomí, že Technická univerzita v Liberci (TUL) nezasahuje do mých autorských práv užitím mé diplomové práce pro vnitřní potřebu TUL.

Užiji-li diplomovou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si vědoma povinnosti informovat o této skutečnosti TUL; v tomto případě má TUL právo ode mne požadovat úhradu nákladů, které vynaložila na vytvoření díla, až do jejich skutečné výše.

Diplomovou práci jsem vypracovala samostatně s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím diplomové práce a konzultantem.

V Liberci, 4. 5. 2012

.....

ANOTACE

Tématem diplomové práce je „Hypoteční úvěr“. Práce je uspořádána od obecné charakteristiky hypotečního úvěru až k analýze současné situace v České republice a je rozdělena do pěti hlavních kapitol. První kapitola se zabývá obecnou definicí banky, charakteristikou aktivních obchodů obchodních bank a jejich klasifikací. Druhá část diplomové práce je věnována obecné charakteristice hypotečního úvěru zahrnující podmínky splácení, refinancování, způsob zajištění či úročení. Následuje kapitola analyzující konkrétní podmínky poskytnutí hypotečního úvěru v České republice včetně historie, právního rámce a analýzy současné situace. Další kapitola je věnována historii a současné situaci integrace hypotečního úvěrování v rámci Evropské unie. V závěrečné části je zpracována případová studie fiktivního klienta týkající se porovnání nabídek jednotlivých bank na konkrétní investici. Výsledkem práce je na základě zjištěných informací vyhodnocení podmínek poskytnutí hypotečního úvěru u vybraných bank.

Klíčová slova:

Banka, hypoteční úvěr, úvěrový proces, bonita klienta, splácení hypotečního úvěru, úrok, fixace úrokové sazby, refinancování, hypoteční zástavní list, nemovitost.

ANNOTATION

The theme of the thesis is “Mortgage loan”. The thesis is organized from the general characterization of the mortgage loan up to analysis the present situation in the Czech Republic and it is divided into five main chapters. The first chapter deals with general definition of banks, characterization of active banking and their classification. The second part of the thesis is devoted to the general characterization of the mortgage loan including conditions of repayment, refinancing, way of security or interest running. The following chapter analyses specific condition of administration of the mortgage loan in the Czech Republic including history, legal framework and analysis of present situation. Next chapter is devoted to the history and present situation of the integration of mortgage lending within the European Union. In the last part is elaborated case study of imaginary client concerning comparison of specific investment offers from individual banks. The result of the thesis is the evaluation of the mortgage loan’s conditions by chosen banks.

Key words:

Bank, mortgage loan, credit process, customer creditworthiness, repayment of the mortgage loan, interest, fixed interest rate, refinancing, mortgage bonds, real property.

OBSAH

SEZNAM ILUSTRACÍ.....	10
SEZNAM TABULEK	11
SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK.....	12
ÚVOD	13
1 AKTIVNÍ OBCHODY OBCHODNÍCH BANK	16
1.1 KLASIFIKACE AKTIVNÍCH ÚVĚROVÝCH OBCHODŮ	18
1.2 CHARAKTERISTIKA ÚVĚROVÉHO PROCESU	20
1.2.1 <i>Žádost o poskytnutí úvěru.....</i>	<i>21</i>
1.2.2 <i>Analýza bonity klienta.....</i>	<i>22</i>
1.2.3 <i>Zajištění úvěru</i>	<i>23</i>
1.2.4 <i>Jednání o zajištění úročení, způsobu splácení a sestavení splátkového kalendáře.</i>	<i>24</i>
1.2.5 <i>Uzavření úvěrové smlouvy, čerpání úvěru a kontrola</i>	<i>25</i>
1.3 KLASIFIKACE ÚVĚROVÝCH OBCHODŮ V PODMÍNKÁCH ČR.....	26
2 HYPOTEČNÍ ÚVĚR.....	28
2.1 STANOVENÍ VÝŠE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU A DOBA SPLATNOSTI	29
2.2 ZAJIŠTĚNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	30
2.3 ZPŮSOB ÚROČENÍ, SPLÁCENÍ A SESTAVENÍ SPLÁTKOVÉHO KALENDÁŘE	31
2.4 ZDROJE REFINANCOVÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	37
2.5 DOPLŇKOVÉ A PŘEDHYPOTEČNÍ ÚVĚRY	38
3 HYPOTEČNÍ ÚVĚR V PODMÍNKÁCH ČR	39
3.1 HISTORIE ČESKÉHO HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ	39
3.2 PRÁVNÍ ÚPRAVA HYPOTEČNÍHO ÚVĚROVÁNÍ.....	41
3.3 HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY	42
3.4 STÁTNÍ PODPORA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ V ČR	44
3.5 SOUČASNÁ SITUACE HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ V ČESKÉ REPUBLICE	46
3.5.1 <i>Hypoteční produkty jednotlivých bank</i>	<i>47</i>

3.5.2	<i>Vývoj hypotečních úvěrů.....</i>	49
3.5.3	<i>Vývoj úrokových sazeb.....</i>	51
4	INTEGRACE HYPOTEČNÍHO ÚVĚROVÁNÍ V RÁMCI EVROPSKÉ UNIE	54
4.1.1	<i>Hypoteční úvěry v rámci Evropské unie</i>	56
5	ZPRACOVÁNÍ PŘÍPADOVÉ STUDIE	58
5.1	ČESKÁ SPOŘITELNA, A. S.	58
5.2	KOMERČNÍ BANKA, A. S.....	59
5.3	HYPOTEČNÍ BANKA, A. S.	60
5.4	MODELOVÁ SITUACE.....	60
5.4.1	<i>Modelová situace dle nabídky České spořitelny, a. s.</i>	62
5.4.2	<i>Modelová situace dle nabídky Komerční banky, a. s.....</i>	64
5.4.3	<i>Modelová situace dle nabídky Hypoteční banky, a. s.....</i>	66
5.5	VYHODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH NABÍDEK BANK	68
	ZÁVĚR	71
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	73
	SEZNAM PŘÍLOH	76

SEZNAM ILUSTRACÍ

Obr. 1.1	Schéma procesu poskytnutí úvěru.....	str. 21
Obr. 1.2	Možnosti zajištění úvěru	str. 23
Obr. 1.3	Klientské úvěry dle časového hlediska za rok 2011	str. 27
Obr. 2.1	Degresivní splácení	str. 32
Obr. 2.2	Konstantní splácení	str. 33
Obr. 2.3	Progresivní splácení	str. 33
Obr. 3.1	Počet bytů pořízených s přiznanou státní finanční podporou	str. 45
Obr. 3.2	Počet poskytnutých hypotečních úvěrů za období 2002-2011.....	str. 49
Obr. 3.3	Vývoj úrokové sazby za období 2003-2011.....	str. 51
Obr. 3.4	Podíl jednotlivých fixací na celkovém počtu poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2011	str. 52
Obr. 5. 1	Podíl úmorů a úroků za období fixace 5 let	str. 70

SEZNAM TABULEK

Tab. 2.1	Umořovací plán	str. 36
Tab. 3.1	Počet obchodních míst jednotlivých bank	str. 48
Tab. 5.1	Výpočet životního minima klienta na rok 2012	str. 61
Tab. 5.2	Vyhodnocení jednotlivých nabídek bank pomocí hodnotících kritérií	str. 68

SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK

ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČS	Česká spořitelna, a. s.
ČSOB	Československá obchodní banka, a. s.
EK	Evropská Komise
EU	Evropská unie
HB	Hypoteční banka, a. s.
HDP	hrubý domácí produkt
HZL	hypoteční zástavní list/y
KB	Komerční banka, a. s.
max.	maximálně/maximální
min.	minimálně/minimální
p. a.	ročně
p. d.	denně
p. m.	měsíčně
PO	právnícká osoba
p. q.	čtvrtletně
p. s.	půlročně
RPSN	roční procentuální sazba nákladů
USA	Spojené státy americké

ÚVOD

Hypoteční úvěr představuje jednu z největších finančních investic ať už pro potřeby zajištění bydlení nebo pro potřeby financování nemovitostí, které nejsou určeny k bydlení, či jiného možného využití. Zpravidla je hypoteční úvěr spojován právě s financováním nemovitostí určených k bydlení, což je pro převážnou většinu občanů více než aktuální téma. Lidé řeší nejen otázku samotného bydlení, ale zejména jejího financování. Málokdo si může dovolit zajistit bydlení z vlastních finančních zdrojů, proto je přístupováno k financování prostřednictvím cizích zdrojů, konkrétně hypotečního úvěru, jehož pořízení znamená dlouhodobě trvající a zároveň nemalé finanční zatížení. Orientovat se na hypotečním trhu a mezi podmínkami jednotlivých bankovních institucí není vzhledem k rozmanité nabídce hypotečních úvěrů jednoduchá záležitost.

Téma hypotečního úvěru bylo zvoleno z důvodu jeho vysoké aktuálnosti a potřeby. V současné době lze totiž sledovat stoupající zájem o tento bankovní produkt a rozšiřující se nabídku hypotečních úvěrů ze strany bankovních institucí. Cílem této diplomové práce je jednak zachytit vývoj hypotečních úvěrů v posledních letech včetně analýzy současné situace, ale především porovnat podmínky poskytnutí hypotečních úvěrů fyzickým osobám pro potřeby financování nemovitostí určených k bydlení u zvolených bank.

Struktura diplomové práce je uspořádána do pěti kapitol. Zvolená struktura má za úkol pomocí aplikace teoretických skutečností docílit porovnání parametrů hypotečních úvěrů v praktickém využití. Použitá metodologie je v oblasti teoretické analýzy založena na studiu odborné literatury, komparace, dedukce a indukce. Dále byl zvolen interdisciplinární přístup, byly použity metody kvalitativního i kvantitativního charakteru. K dalším použitým metodám patří sběr a klasifikace primárních a sekundárních dat. Pro zjištění podmínek a parametrů hypotečních produktů za účelem jejich srovnání byl zvolen průzkum u vybraných bankovních institucí. Za účelem vyhodnocení nejvýhodnějšího hypotečního úvěru při stanovených předpokladech byla použita metoda bodového hodnocení pomocí stanovených kritérií a jimi přiřazených váhových koeficientů.

První kapitola obecně charakterizuje obchodní banky a jejich aktivní obchody, které jsou následně podrobněji klasifikovány pomocí několika hledisek. Rovněž je představen

úvěrový proces v postupných fázích od podání žádosti o bankovní úvěr zahrnující rovněž jednání o způsobu zajištění, způsobech splácení a úročení až po jeho čerpání a kontrolu plnění smluvních podmínek. V závěru kapitoly je uvedena konkrétní klasifikace aktivních obchodů aplikovaná na podmínky v České republice (dále jen ČR) s využitím databáze časových řad ARAD sestavenou Českou národní bankou (dále jen ČNB).

Následující kapitola věnovaná obecné charakteristice hypotečního úvěru, obecným podmínkám jeho poskytnutí, splácení, zajištění či způsobům refinancování má pomoci konkretizovat uvedené teoretické skutečnosti a znalosti na podmínky v ČR. Uvedení a vysvětlení základních pojmů a parametrů hypotečního úvěru je vhodné pro následující praktické využití v závěru diplomové práce.

Kapitola věnovaná hypotečním úvěrům v ČR zobrazuje historii hypotečního úvěrování a vývoj právního rámce za účelem objasnění současné situace na hypotečním trhu. Následuje analýza popisující detailnější charakteristiku podmínek v ČR s ohledem na aktuálně působící bankovní instituce poskytující hypoteční úvěry. Je rovněž zaznamenán vývoj hypotečních úvěrů a vývoj úrokových sazeb se zaměřením na nejčastěji požadované a preferované parametry, což je následně využito v případové studii.

Čtvrtá kapitola zpracovává vývoj integrace hypotečního úvěrování v rámci Evropské unie (dále jen EU). Zároveň je charakterizována současná situace s ohledem na finanční krizi probíhající v roce 2009, jež měla negativní vliv na celosvětovou ekonomiku. Dopad makroekonomické a finanční krize se odrazil i v klesajícím počtu poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR a vývoji úrokových sazeb stabilizujících se až do dnešní doby.

Na základě teoretických znalostí a analýzy současné situace v ČR, pomocí níž byly zjištěny preferované parametry hypotečního úvěru, bylo možné přistoupit ke zpracování případové studie spočívající v definování fiktivního klienta s konkrétní investicí financování nemovitosti určené k bydlení. Modelová situace byla z důvodu velkého počtu působících bank aplikována pouze na vybrané bankovní instituce s ohledem na jejich postavení na trhu. Sběr dat zahrnující parametry a charakteristiky hypotečních úvěrů byl proveden pomocí průzkumu u vybraných bank. Vyhodnocení nabídek hypotečních útvarů

proběhlo pomocí metody bodového hodnocení jednotlivých kritérií a následným vynásobením váženými koeficienty. Jako nejvýhodnější nabídka byla vyhodnocena ta, která obdržela nejvyšší součet vážených bodů.

1 Aktivní obchody obchodních bank

Banky lze charakterizovat jako finanční instituce přijímající depozita a poskytující úvěry.

Funkce bank je možné rozčlenit do čtyř oblastí:

- nabídka přístupu k platebnímu a zúčtovacímu mechanismu,
- alokace zdrojů,
- řízení rizika,
- zpracování informací a monitorování dlužníků.¹

Obchodní banky jsou zakládány jako akciové společnosti a představují finanční zprostředkovatele mezi ekonomickými subjekty, kteří mají zájem půjčovat či vypůjčovat finanční prostředky. Jejich činnost je prvotně zaměřená na obchodování s penězi a dále je doprovázena poskytováním služeb spojených s obchodní činností. K výkonu bankovní činnosti je třeba nejprve podat žádost o licenci centrální bance, která vykonává dohled nad obchodními bankami a vydává rozhodnutí o licenci. Pro získání licence je třeba vlastní kapitál v minimální výši základního kapitálu daného zákonem. Vlastní kapitál bývá zastoupen poměrně nízkým podílem, zpravidla se jeho výše pohybuje okolo 10 %. Je důležitý zejména z důvodu zajištění likvidity a solventnosti banky, současně je významným ukazatelem záruky jistoty a kapitálové síly banky. Obchodní banky ke své činnosti mimo vlastní kapitál využívají především vypůjčené cizí zdroje, které jsou zastoupeny 90 i více %. Cizí zdroje bývají získávány zejména prostřednictvím vkladů a půjček od nebankovního sektoru.²

Obchodní banky realizují mnoho bankovních produktů a z důvodu jejich velkého počtu a různorodosti je nelehké docílit jednotné formy jejich členění. Za obvyklý přístup členění bankovních produktů lze považovat třídění dle jejich odrazu v bilanci banky na aktivní či pasivní s ohledem na to, zda mají souvislost s položkami aktiv nebo pasiv bankovní účetní rozvahy. Pasivní obchody souvisí se stranou pasiv bankovní bilance a banka se při jejich realizaci ocitá v postavení dlužníka. Za základní formy získávání úvěrových finančních zdrojů lze považovat přijímání vkladů, emise dluhových cenných papírů či přijímání úvěrů

¹POLOUČEK, S. a kol. *Bankovníctví*. 2006, s. 14. ISBN 80-7179-462-7.

²LANDOROVÁ, A., Š. ČECHLOVSKÁ, H. JÁČOVÁ a M. DUBOVÁ. *Obchodní bankovníctví*. 2007, s. 49-59. ISBN 978-80-7372-191-6.

bankou. Banky rovněž uskutečňují tzv. neutrální obchody, tj. obchody bez přímé vazby na položky účetní rozvahy banky. Tato skupina obchodů je reprezentována službami pro klienty typu finančního poradenství, úschovy, obchodů s cennými papíry. Dále je možné mezi neutrální obchody zahrnout budoucí pohledávku či závazek, které jsou evidovány jako podrozvahové položky.³

Aktivní obchody se projeví v levé straně bilance v podobě zejména pohledávek a vyznačují se tím, že banky k jejich uskutečnění využívají zpravidla cizí zdroje a pouze v omezené míře vlastní kapitál. V tomto případě se banka ocitá v pozici věřitele, což znamená, že poskytuje různé formy úvěrů svým klientům, jiným bankám nebo investuje do cenných papírů.⁴ Bankovním institucím tak např. při poskytování úvěrů, nákupu dluhových cenných papírů vznikají pohledávky anebo v případě nákupu majetkových cenných papírů vlastnická práva.⁵ Z realizace aktivních obchodů vyplývají bankám výnosy. Konkrétně se jedná no úroky, které plynou z poskytnutých úvěrů, výnosy z investic do cenných papírů, poplatky či provize.⁶

Nejčastěji využívaným aktivním bankovním produktem je **bankovní úvěr**, který lze charakterizovat jako časově omezené poskytnutí peněžních prostředků, jejichž cenou je úrok.⁷ Úroky představují podstatný zdroj příjmu bankovních institucí. Věřitel se v rámci tohoto bankovního obchodu v současnosti zavazuje dočasně propůjčit finanční obnos a dlužník se zavazuje ke splnění splátek úvěru a úroků z nich vyplývajících v budoucnosti.

Bankovní úvěry jsou bankovní produkty vyznačující se makroekonomickou a mikroekonomickou funkcí. Makroekonomická funkce má dopad na ostatní makroekonomické ukazatele a lze ji dále členit na funkci emisní, redistribuční a kreační. Princip emisní funkce spočívá v uvádění peněz do oběhu a jejich následné stahování. S emisní funkcí je těsně spjata redistribuční funkce, tedy přerozdělování volných peněžních prostředků,

³ LANDOROVÁ, A., Š. ČECHLOVSKÁ, H. JÁČOVÁ a M. DUBOVÁ. *Obchodní bankovníctví*. 2007, s. 59-60. ISBN 978-80-7372-191-6.

⁴ MEJSTRÍK, M., M. PEČENÁ a P. TEPLÝ. *Základní principy bankovníctví*. 2008, s. 64. ISBN 978-80-246-1500-4.

⁵ DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 2005, s. 254-255. ISBN 80-7201-515-X.

⁶ LANDOROVÁ, A., Š. ČECHLOVSKÁ, H. JÁČOVÁ a M. DUBOVÁ. *Obchodní bankovníctví*. 2007, s. 60-61. ISBN 978-80-7372-191-6.

⁷ RADOVÁ, J., P. DVOŘÁK, J. MÁLEK. *Finanční matematika pro každého*. 2009, s. 127. ISBN 978-80-247-3291-6.

sloužících jako zdroje refinancování úvěrů, mezi banky a jiné peněžní instituce. Kreační funkce vysvětluje multiplikaci množství peněz v oběhu formou vkladů a z nich poskytnutých úvěrů. Mikroekonomickou funkcí lze rozumět uskutečnění platebního styku.⁸

Úvěrová činnost bank tvoří jednu ze základních bankovních činností. Banky na základě ukazatelů likvidity, výnosnosti, rizikovosti nebo např. doby splatnosti úvěru stanovují výši úrokových sazeb, tedy konkrétní úrokové míry pro dané bankovní operace.⁹ Nejčastější způsob specifikace úrokové míry je v procentech a za určité časové období. Zpravidla bývá úrok připisován na roční bázi, tzv. per annum označováno zkratkou p.a. Připisování úroků může též probíhat půlročně (p.s.), čtvrtletně (p.q.), měsíčně (p.m.) nebo denně (p.d.).

1.1 Klasifikace aktivních úvěrových obchodů

V současné době obchodní banky nabízejí širokou škálu úvěrových bankovních produktů, které lze členit podle celé řady hledisek:

- **dle úvěrovaného subjektu**
 - jednotlivec
 - firma
 - vláda
 - veřejný sektor
- **dle hlediska reálného pohybu úvěrových peněžních prostředků**
 - peněžní půjčka
 - zapůjčení dobrého jména banky
- **dle času**
 - krátkodobý úvěr
 - střednědobý úvěr
 - dlouhodobý úvěr
- **dle účelu užití**
 - spotřební úvěr
 - investiční úvěr

⁸ ŠIMÍKOVÁ, I. *Finance a bankovníctví*. 2004, s. 72-73. ISBN 80-7083-898-1.

⁹ POLOUČEK, S. a kol. *Bankovníctví*. 2006, s. 367. ISBN 80-7179-462-7.

- provozní úvěr
- **dle měny**
 - v domácí měně
 - v cizí měně
- **dle způsobu jištění**
 - nezajištěné úvěry
 - zajištěné úvěry
- **dle právního postavení příjemce úvěru**
 - soukromé osoby
 - právnické osoby
 - veřejné osoby¹⁰

Z uvedeného přehledu členění jsou zřejmé jejich různé způsoby. Úvěry lze posuzovat **dle subjektu, kterému je úvěr poskytován**, na jednotlivce, firmy, vlády či municipality. Bankovní instituce mohou poskytovat úvěry jak finančním, tak nefinančním institucím za různými účely a s odlišnou dobou splatnosti. Města a obce by měly důkladně zvážit své možnosti a schopnost splácení úvěrů, v posledních letech totiž dochází k výraznému nárůstu jejich zadlužení.¹¹ Bankovní úvěry je dále možné členit **dle hlediska reálného pohybu úvěrových peněžních prostředků** na peněžní půjčku, jejímž prostřednictvím banka poskytuje peněžní prostředky klientovi, a na zapůjčení dobrého jména banky, čímž banka za určitých předpokladů dává klientovi úvěrový příslib splnit jeho závazek vůči třetí osobě. Členění bankovních úvěrů z praktického hlediska spojeného s konkrétním posouzením podmínek jejich získání lze uvést pomocí kritéria **času, účelu použití poskytnutého úvěru, měny, zajištění úvěru** či **právního postavení příjemce úvěru** aj. Podle časového hlediska jsou úvěry rozděleny na krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé. Mezi krátkodobé úvěry se splatností do 1 roku se řadí např. kontokorentní, lombardní či eskontní úvěr. Střednědobé úvěry mají zpravidla dobu splatnosti od 1 roku do 5 let a úvěry dlouhodobé se splatností nad 5 let jsou zastoupeny zejména hypotečními úvěry. Z pohledu účelu užití lze zmínit úvěry spotřební, provozní, investiční, sezónní či překlenovací. Banky rovněž rozlišují úvěry poskytnuté v domácí měně a v cizí měně. Podstatné je i členění dle

¹⁰ LANDOROVÁ, A., Š. ČECHLOVSKÁ, H. JÁČOVÁ a M. DUBOVÁ. *Obchodní bankovníctví*. 2007, s. 100-101. ISBN 978-80-7372-191-6.

¹¹ POLOUČEK, S. a kol. *Bankovníctví*. 2006, s. 369 - 374. ISBN 80-7179-462-7.

zajištění na úvěry zajištěné a nezajištěné, jež si banky mohou dovolit poskytnout jen velmi kvalitním klientům.

Z výše uvedeného lze předpokládat, že jednotlivé úvěry jsou charakteristické rozdílnými vlastnostmi a vyznačují se vysokou specifikací. Záleží jen na klientovi, která kombinace vlastností bude nejlépe vyhovující jeho požadavkům. Mezi nejfrekventovanější formy aktivních bankovních produktů patří:

- kontokorentní úvěr,
- eskontní úvěr,
- lombardní úvěr,
- spotřební úvěr,
- **hypoteční úvěr,**
- sanační úvěr,
- akceptační úvěr,
- avalový úvěr,
- bankovní záruky,
- faktoring,
- forfaiting,
- leasing.¹²

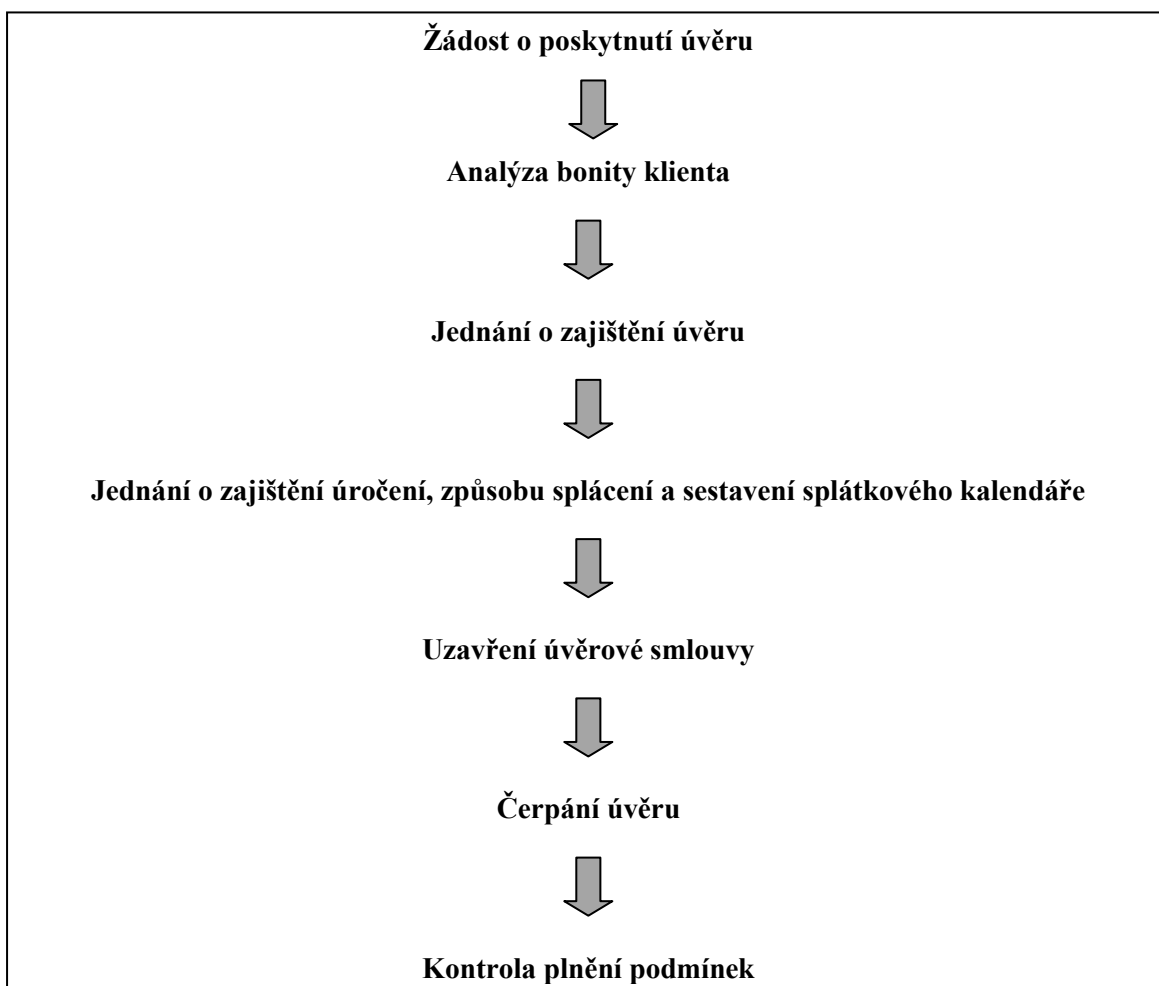
1.2 Charakteristika úvěrového procesu

Úvěrový proces je velmi náročný a ze strany banky během jeho trvání dochází k pečlivému prověřování klienta, zda vyhovuje požadavkům banky a zda klientovi může být požadovaný úvěr poskytnut.

Obr. 1.1 ilustruje jednotlivé fáze, které nastávají v průběhu úvěrového procesu. Počáteční fází je podání žádosti o úvěr a následuje hodnocení bonity klienta, což představuje důležitý a pro banku náročný úkol. Jestliže banka shledá klienta bonitním, může být přistoupeno k jednání o zajištění, o způsobu úročení a splácení. Po provedení uvedených kroků

¹² LANDOROVÁ, A., Š. ČECHLOVSKÁ, H. JÁČOVÁ a M. DUBOVÁ. *Obchodní bankovníctví*. 2007, s. 100-101. ISBN 978-80-7372-191-6.

vypracuje banka návrh na poskytnutí úvěru a lze s klientem uzavřít úvěrovou smlouvu, na základě níž je možné čerpat finanční prostředky. Banka poté provádí kontrolu dodržování podmínek sjednaných v úvěrové smlouvě.



Zdroj: ŠIMÍKOVÁ, I., *Finance a bankovníctví*. 2004, s. 74. ISBN 80-7083-898-1 (vlastní zpracování)

Obr. 1.1 : Schéma procesu poskytnutí úvěru

1.2.1 Žádost o poskytnutí úvěru

Prvním krokem k získání bankovního úvěru ještě před podáním žádosti o úvěr by mělo být důkladné rozmyšlení a prozkoumání trhu s úvěrovými produkty. Pořízení úvěru je záležitost nesoucí nemalé finanční zatížení, a proto by si měl klient dopředu pečlivě rozmyslet své možnosti. První fáze žádosti o úvěr začíná **ústním jednáním** s bankovním poradcem vybrané banky, který by měl být schopen nabídnout vhodný produkt a vysvětlit

jeho výhody a nevýhody. Po tomto jednání lze doporučit nejvýhodnější variantu úvěru a domluvit se na další schůzce. Důležitým bodem následné schůzky je samotné **podání písemné žádosti o úvěr**. K této žádosti je třeba mít k doložení kopie dokumentů požadovaných podle podmínek konkrétního úvěru a údajů o finanční situaci klienta a poté může být žádost postoupena úvěrovému oddělení.¹³

Za základní požadované dokumenty dokládané k žádosti o úvěr lze považovat zejména:

- doklad totožnosti,
- u klienta s příjmy ze závislé činnosti - aktuální doklady o čistých příjmech klienta,
- u klienta s příjmy z podnikání a jiné samostatně výdělečné činnosti - daňové přiznání za poslední ukončené zdaňovací období, doklad o zaplacení daně, doklady opravňující podnikání,
- doložení účelu úvěru,
- dokumenty týkající se zajištění úvěru.¹⁴

1.2.2 Analýza bonity klienta

V této fázi pracovník banky prověřuje shromážděné údaje a je možné ji rozdělit do několika jednotlivých kroků. Prvotně je důležité **zkontrolovat pravdivost základních informací o klientovi**. Banka má především zájem prověřit údaje, které klient uvádí v žádosti o úvěr, pravdivost finančních výkazů a v neposlední řadě majetková práva týkající se zástavy úvěru. Od roku 2002 v ČR funguje Centrální registr úvěrů ČNB, který pomáhá bankám zjišťovat údaje o čerpaných úvěrech klientů ohrožených úvěrovým rizikem. Bankovní instituce využívají i další registry např. Bankovní registr klientských informací, registr sdružení SOLUS a jiné.

Dalším krokem je samotná **analýza individuálního podnikatelského záměru**, během níž je věnována pozornost výpočtům ekonomických ukazatelů - návratnost, čistá současná hodnota, rentabilita a jiné. Na tento krok navazuje **celková finanční analýza žadatele o úvěr**, což lze například u fyzických osob provést jednoduchým způsobem pomocí

¹³ ŠIMÍKOVÁ, I. *Finance a bankovníctví*. 2004, s. 74. ISBN 80-7083-898-1.

¹⁴ SŮVOVÁ, H. *Specializované bankovníctví*. 1997, s. 176. ISBN 80-902243-2-6.

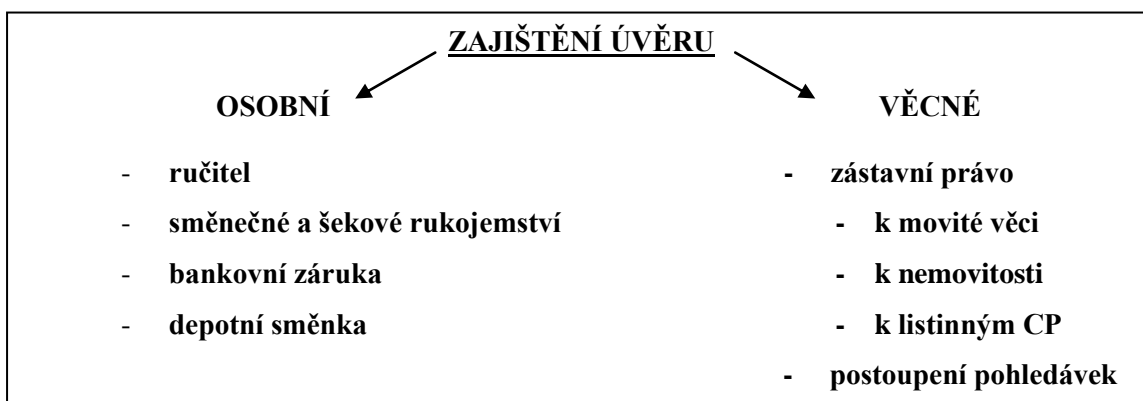
několika bankovních výpisů. U právnických osob (dále jen PO) je zapotřebí diagnostikovat finanční zdraví firmy na základě předložené rozvahy, výkazu zisků a ztrát a cashflow. Po prověření finanční situace klienta následuje **financování** úvěru a jeho **zajištění**. V této fázi dochází k posouzení kvality a vhodného zajištění úvěru, což se posuzuje dle metodiky dané banky.

Shrnutím jednotlivých kroků procesu podrobné analýzy, jež je doprovázen porovnáním ukazatelů finanční analýzy a celkovým hodnocením klienta, dochází k **propočtu bonity klienta**. V úvěrovém procesu se dále pokračuje v případě, že banka vyhoví žádosti o poskytnutí úvěru. V opačné situaci banka žádost zamítne a klient je nucen obrátit se na jinou bankovní instituci a projít celý úvěrový proces od samého začátku.¹⁵

1.2.3 Zajištění úvěru

Před uzavřením smlouvy o úvěru je nezbytné zajistit jeho řádné splácení a prokázat, že má klient dostatečné příjmy na splacení úvěru. Banka by měla obstarat:

- soudní vymahatelnost práva banky k předmětu zajištění,
- objektivní zajištění ceny předmětu,
- likviditu zajištění a stabilní hodnotu předmětu zajištění,
- možnost kontroly.



Zdroj: ŠIMÍKOVÁ, I., *Finance a bankovníctví*. 2004, s. 76. ISBN 80-7083-898-1 (vlastní zpracování)

Obr. 1.2: Možnosti zajištění úvěru

¹⁵ ŠIMÍKOVÁ, I. *Finance a bankovníctví*. 2004, s. 75. ISBN 80-7083-898-1.

Detailnější členění zajištění úvěrů na **osobní** a **věcné** ilustruje obr. 1.2. Osobní zajištění spočívá v ručení třetí osoby za závazky žadatele úvěru. Kromě ručení jsou používány i jiné druhy osobního zajištění, např. směnečné a šekové rukojemství, bankovní záruka či depotní směnka. Směnečné a šekové rukojemství je druh ručení, na základě něhož se ručitel na tzv. avalové směnce prostřednictvím doložky „per aval“ zavazuje za splnění závazků směnečného dlužníka. Bankovní záruka je zvláštní typ ručení, kdy banka vystaví tzv. záruční listinu a zavazuje se uspokojit věřitele v případě, že dlužník nesplní svůj závazek. Depotní směnka sloužící k zajištění úvěru je vystavována ve prospěch banky žadatelem o úvěr a zvláštnost této směnky je dána tím, že se jedná o tzv. bílou směnku, na které není vyplněna dlužná částka. U věcného zajištění je předmětem zajištění zástava, od jejíž hodnoty se odvíjí max. výše úvěru. Mezi základní druhy věcného zajištění se řadí zástavní právo k movité věci, k nemovitosti či k listinným cenným papírům a postoupení pohledávek, což je forma smluvního ujednání mezi bankou a žadatelem o úvěr.¹⁶

1.2.4 Jednání o zajištění úročení, způsobu splácení a sestavení splátkového kalendáře

Způsob úročení a splácení má každá banka nastaven podle svých interních předpisů. Žadatel o úvěr má samozřejmě před podepsáním smlouvy o úvěru možnost výběru periodicity splácení a způsobu úročení dle jeho preferencí a finanční situace.

U úrokové sazby se má za to, že je stanovena buď jako **pevná** nebo **pohyblivá**. Pevná úroková sazba je neměnná po celou dobu splatnosti a klient má jistotu výše úrokové sazby. Banky mohou stanovit tzv. **fixaci úrokové sazby**, což znamená, že je předem určeno, jak dlouho bude daná úroková sazba neměnná, a jsou předem stanoveny termíny možných změn. Fixace úrokové sazby je velmi častá u dlouhodobých úvěrů, konkrétně u úvěrů hypotečních. Pohyblivá úroková sazba se stanovuje dle závislosti na vývoji tržních úrokových sazeb.¹⁷

¹⁶ ŠIMÍKOVÁ, I. *Finance a bankovníctví*. 2004, s. 76-78. ISBN 80-7083-898-1.

¹⁷ Tamtéž, s. 78-79.

Velmi důležité při jednání o poskytnutém hypotečním úvěru je stanovení způsobu splácení a sestavení splátkového kalendáře. Splacení úvěru může být provedeno:

- najednou v době splatnosti,
- najednou po uplynutí výpovědní lhůty,
- pravidelnými splátkami,
- v pravidelných konstantních splátkách, v tzv. anuitách.¹⁸

1.2.5 Uzavření úvěrové smlouvy, čerpání úvěru a kontrola

Poté, co je ukončeno jednání o způsobu úročení, splácení a sestavení splátkového kalendáře platného po dobu trvání úvěru, lze předložit úvěrovému oddělení **návrh na poskytnutí úvěru**. Pokud nejsou žádné překážky, může být s klientem podepsána úvěrová smlouva, která by měla obsahovat zejména tyto podstatné náležitosti:

- závazek banky a dlužníka,
- výše úvěru,
- výše úrokové sazby,
- účel úvěru,
- podmínky čerpání a splácení,
- sankční podmínky,
- číslo bankovního účtu,
- způsob zajištění úvěru,
- práva a povinnosti obou zúčastněných stran a další.

Během čerpání samotného úvěru banka pravidelně kontroluje, zda klient řádně plní podmínky smlouvy a splácí sjednané výše jednotlivých splátek. Pakliže by se klient dostal do potíží, začne banka jednat o dalším postupu. Většinou se banky snaží najít takový způsob, aby mohl být úvěr řádně splacen úpravou splátkového kalendáře, a až v nejkrajnějších případech volí např. variantu zpeněžení zástavy.¹⁹

¹⁸ ŠMÍKOVÁ, I. *Finance a bankovníctví*. 2004, s. 78-80. ISBN 80-7083-898-1.

¹⁹ Tamtéž, s. 79-80.

1.3 Klasifikace úvěrových obchodů v podmínkách ČR

V ČR je banka definována zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách (§ 1), který uvádí: „bankami se pro účely tohoto zákona rozumějí akciové společnosti se sídlem v České republice, které

a) přijímají vklady od veřejnosti, a

b) poskytují úvěry,

a které k výkonu činností podle písmen a) a b) mají bankovní licenci“.²⁰

V ČR je v současné době zaveden tzv. dvoustupňový bankovní systém, který spočívá v existenci centrální banky a obchodních bank. Centrální bankou je od roku 1993 ČNB. Obchodní banky zpravidla vykonávají činnosti v podobě přijímání vkladů, poskytování úvěrů a nabízení dalších služeb, které spočívají ve vedení klientských účtů, směnářské činnosti, úschově cenných papírů a dalších.²¹

Současné portfolio bankovních úvěrů lze charakterizovat poměrně vysokou diverzifikací zejména dle strategie, velikosti banky a dalších faktorů. Malé banky se zaměřují především na poskytování úvěrů drobným a středním podnikatelům, spotřebitelských či hypotečních úvěrů. Naopak velké banky se vyznačují poskytováním obchodních a podnikatelských úvěrů velkým firmám. Diverzifikace portfolio úvěrů bank v ČR se řídí pravidly ČNB o úvěrové angažovanosti bank, jejichž cílem je minimalizovat rizika související s neschopností dlužníka dodržet své závazky vůči bance.²²

V ČR lze bankovní úvěry členit s využitím databáze časových řad ARAD sestavené ČNB, jež obsahuje souhrn aktuálních statistických údajů. Pomocí údajů v databázi lze získat přehled o bankovní statistice a konkrétním členění klientských bankovních úvěrů s využitím různých hledisek, např.:

- podle sektorového hlediska,
- podle odvětvového hlediska,
- podle druhového hlediska,

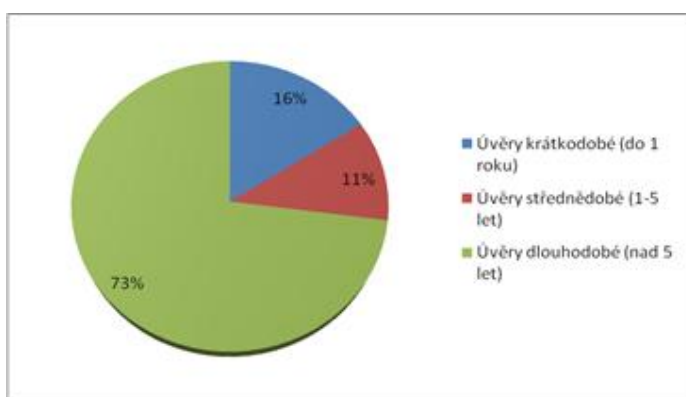
²⁰ Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách.

²¹ LANDOROVÁ, A., Š. ČECHLOVSKÁ, H. JÁČOVÁ a M. DUBOVÁ. *Obchodní bankovníctví*. 2007, s. 49. ISBN 978-80-7372-191-6.

²² POLOUČEK, S. a kol. *Bankovníctví*. 2006, s. 369. ISBN 80-7179-462-7.

- podle skupin bank,
- podle časového hlediska.²³

Z hlediska členění dle sektoru lze získat informace o počtu poskytnutých úvěrů finančním či nefinančním institucím, vládním institucím, domácnostem a dalším subjektům. Odvětvové hledisko zohledňuje poskytnuté úvěry jednotlivým odvětvím ekonomických činností podle klasifikace CZ–NACE²⁴. Druhové hledisko odděluje jednotlivé druhy bankovních úvěrů např. kontokorentní, spotřební, hypoteční, překlenovací či investiční. Členění dle skupin bank odděluje poskytnuté úvěry bankami a stavebními spořitelny. Časové členění bankovních úvěrů zobrazuje uvedený graf:



Zdroj: ČNB. *ARAD systém časových řad* [online]. Praha: ČNB, 2012 [vid. 2012-02-15]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMENTRY_SESTAVY?p_sestuid=1265&p_strid=ABBAB&p_lang=CS. (vlastní zpracování)

Obr. 1.3: Klientské úvěry dle časového hlediska za rok 2011

Banky mohou poskytovat jednak krátkodobé úvěry na období do 1 roku, dále střednědobé úvěry se splatností obvykle na 4 až 5 let a úvěry dlouhodobé na delší časové období. Z ilustrace č. 1.3 zobrazující procentní vyjádření klientských úvěrů dle časového hlediska za rok 2011 je zřejmé, že jsou nejvíce zastoupeny úvěry dlouhodobé se splatností delší než 5 let. Tyto úvěry sou zastoupeny 73 %, v nichž nejvíce převažují úvěry hypoteční.

²³ ČNB. *ARAD systém časových řad* [online]. Praha: ČNB, 2012 [vid. 2012-02-15]. Dostupné z: <http://www.cnb.cz/docs/ARADY/HTML/index.htm>.

²⁴ Klasifikace CZ–NACE poskytuje přehled členění ekonomických činností pomocí kódů NACE přiřazených každé statistické jednotce vykonávající ekonomickou činnost.

2 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr lze charakterizovat jako dlouhodobý úvěr, jehož splácení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti. Jeho zřízení v každé zemi zpravidla podléhá zvláštnímu zákonu či jiné právní normě. Hypoteční úvěr lze využít **účelově** či **neúčelově** a v souvislosti s různými účely se liší úvěrové podmínky týkající se výše úvěru, splatnosti, úrokových sazeb a dalších parametrů. V případě doložení dokladů prokazujících konkrétní účel čerpání se má za to, že se jedná o účelový hypoteční úvěr, přičemž účel musí mít souvislost s bydlením. Charakteristickým znakem neúčelového využití je situace bez dokládání účelu úvěru.²⁵

Existuje široká škála účelového využití hypotečního úvěru. Mezi nejčastější způsoby použití hypotečního úvěru patří:

- koupě nemovitosti (pozemek, rodinný dům, byt),
- koupě objektu na individuální rekreaci (chata, chalupa),
- koupě nemovitosti za účelem pronájmu,
- financování nové výstavby,
- rekonstrukce, modernizace nebo opravy stávající nemovitosti,
- koupě podílu na nemovitosti za účelem vypořádání dědických či spoluvlastnických podílů,
- splacení již dříve poskytnutého úvěru na nemovitosti,
- proplacení vedlejších nákladů, které mají souvislost s investicí do nemovitosti.²⁶

Neúčelový hypoteční úvěr²⁷ je možné využít na jakékoli jiné potřeby a banky jej poskytují, aniž by v mnoha případech zjišťovaly, k jakému účelu jsou peníze požadovány. Často bývají neúčelovým hypotečním úvěrem financovány např.:

- zboží či služby osobní potřeby,
- vyrovnání společného jmění manželů v případě rozvodu,
- úhrada soudních či notářských poplatků,

²⁵ SŮVOVÁ, H. *Specializované bankovníctví*. 1997, s. 158 – 160. ISBN 80-902243-2-6.

²⁶ PLÍVA, S., Š. ELEK, P. LIŠKA a K. MAREK. *Bankovní obchody*. 2009. s. 93 – 94. ISBN 978-80-7357-433-8.

²⁷ Neúčelový hypoteční úvěr je znám pod obchodním názvem jako Americká hypotéka a lze jej pod tímto názvem nalézt v nabídce úvěrových produktů bankovních institucí.

- refinancování dřívějších investic do bydlení,
- hotovostní prostředky přímo na běžný účet klienta.

V současnosti jsou nejvíce rozvinuta zaměření hypotečního úvěru **na podporu bytové výstavby** a **na podporu podnikatelských aktivit**. Úvěry zaměřené na podporu bytové výstavby jsou určeny fyzickým osobám a bývají doprovázeny příznivějšími okolnostmi v podobě výhodnějších úrokových podmínek či různých forem státních podpor, o nichž bude detailněji pojednáno v samostatné podkapitole. Podnikatelské hypoteční úvěry se poskytují za účelem podpoření podnikatelských aktivit.²⁸

Pro zajištění úspěšného získání hypotečního úvěru je žadatel povinen splnit několik základních podmínek, jež jsou posuzovány příslušnou bankovní institucí:

- bonita klienta za účelem zajištění právní a ekonomické způsobilosti k získání a splácení hypotečního úvěru,
- kvalita investičního záměru v případě účelového úvěru,
- hodnota nemovitosti a její způsobilost využití jako zástavy.²⁹

2.1 Stanovení výše hypotečního úvěru a doba splatnosti

S ohledem na skutečnost, že je hypoteční úvěr spojen se zástavou nemovitosti, je jeho max. výše omezena. Omezení maximální výše úvěru závisí na těchto okolnostech:

- Výše disponibilních zdrojů dlužníka, které by měly zajistit řádné splácení.
- Hodnota zástavy, hypoteční úvěr bývá obvykle poskytován v rozmezí mezi 60 % a 80 % odhadní ceny nemovitosti.
- Zpravidla bývá požadováno, aby cena zastavené nemovitosti byla vyšší než hodnota poskytnutého hypotečního úvěru z důvodu vysoké rizikovosti při poskytnutí hypotečního úvěru do 100 % hodnoty zastavované nemovitosti.

²⁸ SŮVOVÁ, H. *Specializované bankovníctví*. 1997, s. 157. ISBN 80-902243-2-6.

²⁹ RADOVÁ, J., P. DVOŘÁK, J. MÁLEK. *Finanční matematika pro každého*. 2009, s. 170. ISBN 978-80-247-3291-6.

- V případě účelového využití by cena financovaného předmětu neměla být nižší než výše hypotečního úvěru.³⁰

Doba splatnosti hypotečních úvěrů se řadí mezi jeden ze základních faktorů, jež charakterizuje platební schopnost žadatele o daný úvěr. Splatnost se rovněž odvozuje od životnosti nemovitosti sloužící jako předmět zajištění úvěru. Nastavení doby splatnosti je tedy plně v kompetenci samotného žadatele a její délka ovlivňuje výši jednotlivých splátek. Obecně platí, čím delší je doba splatnosti, tím nižší jsou pravidelné splátky na úkor většího objemu zaplacených úroků a naopak.

2.2 Zajištění hypotečního úvěru

V případě hypotečního úvěru je vždy formou zajištění **zástavní právo k nemovitosti**. Čerpání úvěru je podmíněno podpisem zástavní smlouvy k dané nemovitosti a jejím vkladem do katastru nemovitostí ve prospěch banky, což zpravidla bývá stěžejním okamžikem pro zpřístupnění finančních prostředků hypotečního úvěru. Úvěr zajištěný nemovitostí se řadí k nejlépe jištěným úvěrům. Nejrozšířenější jsou úvěry zajištěné nemovitostí určenou k bydlení, ale může se jednat i o zástavu podnikatelských nemovitostí v podobě pozemků, skladů či hospodářských budov.

V souvislosti se zástavou nemovitosti vyplývá potřeba jejího ocenění. Banky zejména kladou důraz na tržní hodnotu nemovitosti a vyžadují znalecký odhad ceny, pojištění dané nemovitosti a potvrzení o vlastnictví nemovitosti vydávané příslušným katastrálním úřadem. Banka dále může po klientovi požadovat uzavření životní pojistky. Banky se rovněž zajímají o to, zda existuje více spoluvlastníků nemovitosti, zda není nemovitost zatížena více hypotečními úvěry či jinými závazky aj. Daná zástava se může jevit méně či více vhodná s ohledem na prodejnost nemovitosti, což je další rozhodující kritérium přijetí nemovitosti jako dostatečné zajištění úvěru.³¹

³⁰ Tamtéž, s. 171.

³¹ POLOUČEK, S. a kol. *Bankovnictví*. 2006, s. 377-378. ISBN 80-7179-462-7.

2.3 Způsob úročení, splácení a sestavení splátkového kalendáře

Při jednání o podmínkách splácení hypotečního úvěru klient volí mezi pevnou či pohyblivou úrokovou sazbou. V případě volby pevné úrokové sazby banky stanovují na různě dlouhé časové období **dobu fixace**, což je důležitý charakteristický rys hypotečního úvěru. Po jejím ukončení tak může dojít k výrazným změnám jednotlivých splátek. Pevná sazba v podstatě chrání dlužníka před inflačním rizikem a z důvodu pravidelných fixních plateb je pro klienty atraktivní. V případě užití variabilní sazby mohou banky přesunout inflační riziko na dlužníky, zejména na ty rizikovější. Typické pro pohyblivou úrokovou sazbu je její nižší hodnota v počáteční fázi splácení, což se klientům může zdát lákavé, ale na druhé straně je zde velké riziko nejistoty vývoje úrokové sazby v budoucnosti a s tím i spojená nepravidelná výše splátek.³² K určení úrokové sazby banky vycházejí z charakteristiky úvěru – jeho výše, typu nemovitosti a jejího umístění, finanční situace dlužníka a dalších finančních parametrů.³³

Splácení hypotečních úvěrů lze nastavit **jednorázovými** nebo **postupnými** splátkami, případně jejich kombinacemi. Jednorázové splácení probíhá např. u některých specifických typů hypotečních úvěrů, mezi které se řadí termínovaný hypoteční úvěr, úvěr s neurčitou dobou splatnosti a úvěr splatný na viděnou. **Termínovaný hypoteční úvěr** je založen na kombinaci s životním či stavebním spořením, během jehož doby splatnosti klient platí jenom úroky a zároveň se podílí na financování do fondů, které posléze využije k uhrazení dlužné částky. **Hypoteční úvěr se splatností na dobu neurčitou** je charakteristický tím, že klient opět platí pouze úroky a v případě smrti na sebe převezme dluh dědic. Banka má tak zajištěnou věčnou rentu v podobě úroků a pro dlužníka tento úrok představuje určitou formu nájemného. **Hypoteční úvěr na viděnou** poskytuje klientovi možnost splacení dosud neuhrazené jistiny téměř kdykoli.

Za jednoznačně užívanější způsob splácení hypotečního úvěru se považuje metoda pravidelných splátek, která může být uskutečněna:

- degresivními splátkami,
- konstantními splátkami,

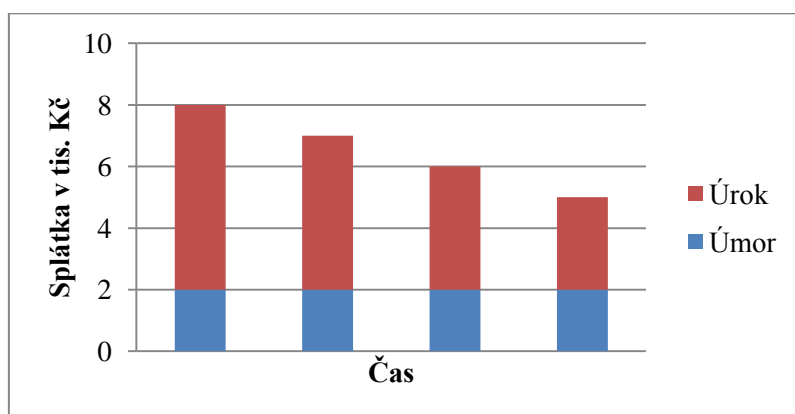
³² DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 2005, s. 532. ISBN 80-7201-515-X.

³³ EYLER, R. *Money and banking: an international text*. 2010, s. 17. ISBN 978-0-415-77546-5.

- progresivními splátkami.³⁴

Degresivní splátky

Degresivní splácení se vyznačuje klesajícím charakterem jednotlivých splátek. Dlužník pravidelně hradí konstantní výši úmoru a úrok se přizpůsobuje úměrně k poklesu dosud nesplacené dlužné částky. Tento způsob splácení bývá obvykle využíván u hypotečních úvěrů na podporu podnikatelských aktivit v situacích, kdy má podnikatel možnost úroky zahrnovat do svých nákladů. Zpravidla má klient možnost stanovit si výši první splátky dle svých možností.



Zdroj: vlastní (vlastní zpracování)

Obr. 2.1: Degresivní splácení

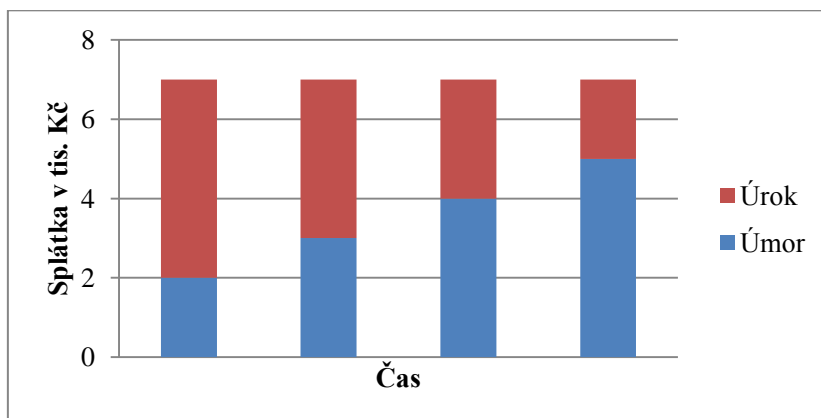
Z uvedeného obr. 2.1 je zřejmá výhoda degressivního splácení, a tedy postupné snížení finančního zatížení klienta v souvislosti s poskytnutým úvěrem. Vzhledem k rychlejšímu splácení klient zaplatí na úrocích méně. Za nevýhodu lze naopak považovat prvotní vysoké nastavení výše degressivní splátky, s čímž bývá spojena nižší výše celkového úvěru.

Konstantní splátky

V situaci, kdy dlužník po celou dobu trvání splácení platí pravidelnou splátku v neměnné výši, tzv. **anuitu**, jež v sobě zahrnuje úmor i úrok, lze hovořit o konstantním splácení. Anuitní splácení hypotečního úvěru je výhodné zejména pro klienty, kteří nemají možnost zahrnout úroky do nákladů. Jedná se obvykle o úvěry, jejichž zdrojem splácení jsou pravidelné příjmy žadatele. Další výhodou konstantního splácení je i administrativní

³⁴ SŮVOVÁ, H. *Specializované bankovníctví*. 1997, s. 166 – 168. ISBN 80-902243-2-6.

zjednodušení z důvodu splácení pravidelných a vždy stejných částek. Nevýhodou je fakt, že většina bank nedovoluje rychlejší umoření hypotečního úvěru v době fixace.

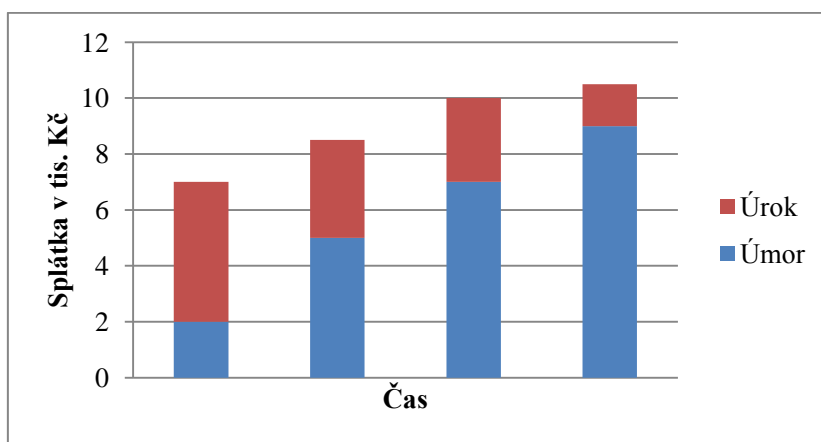


Zdroj: vlastní (vlastní zpracování)

Obr. 2.2: Konstantní splácení

Anuita zůstává po celou dobu splácení neměnná, ale podíl úmoru a úroku se obvykle mění takovým způsobem, že na začátku splácení převládá podíl úroků a ke konci naopak část úmoru, jež lze vidět na obr. 2.2.

Progresivní splátky



Zdroj: vlastní (vlastní zpracování)

Obr. 2.3: Progresivní splácení

Progresivní splácení vyjádřené obr. 2.3 je realizováno na principu pravidelně rostoucích splátek, z čehož úmor se po dobu splácení zvyšuje a úrok úměrně klesá. Tento způsob splácení by bylo možné využít u hypotečního úvěru s podnikatelským záměrem v případě předpokladu budoucího nárůstu zisku. Progresivní splácení je zejména přínosné pro

klienty, kteří s podnikáním teprve začínají, jejich příjmy jsou obvykle nižší, a tudíž nemají přístup k jinému způsobu splácení hypotečního úvěru. Tento způsob je vhodný i pro fyzické osoby, např. absolventa, u něhož lze předpokládat zvýšení jeho příjmů v souvislosti s jeho kariérním růstem. Vzhledem k nižším počátečním splátkám bývá celková výše úvěru vyšší než u ostatních způsobů splácení, ale naopak dochází k prodloužení doby splatnosti hypotečního úvěru a zároveň klient v konečné fázi na úrocích zaplatí více.³⁵

Vyhodnocení jednotlivých způsobů splácení

Jednorázové čerpání hypotečního úvěru mohou klienti využívat např. v případech koupě již existující nemovitosti nebo při využití finančních prostředků na refinancování jiného úvěru. Dále je možné úvěr využít při vypořádání majetkových podílů na nemovitosti, např. vyplacení dědického podílu. Naopak postupné čerpání hypotečního úvěru je sjednáno v případech, kdy je z úvěru financována výstavba či rekonstrukce nemovitosti nebo za podmínek, že jsou platby za nemovitost rozloženy do více splátek. Z jednotlivých metod pravidelného splácení se v praxi běžně využívá metoda konstantních splátek vhodná zejména pro klienty s pravidelnými příjmy. Progresivní splácení je výhodné zejména pro klienty, kteří jsou na počátku své profesní kariéry s nižšími příjmy, a způsob degresivního splácení převládá u klientů s vysokými příjmy. Největší výhodou anuitního splácení je jistota neměnné výše splátek po dobu fixace a s tím spojená možnost finančního plánování do budoucna. Na druhé straně je obtížné uhradit mimořádné splátky a zajistit dřívější splacení úvěrů bez dalších sankčních poplatků. Progresivní i degresivní způsob splácení umožňuje klientům nastavit výši první splátky v souladu s jejich požadavky a finančními možnostmi. V případě degresivních splátek klient díky rychlejšímu splácení zaplatí na úrocích méně a naopak u progresivního splácení klient zaplatí vyšší částku na úrocích než v případě anuitních splátek.

Pravidelná splátka se skládá ze součtu **úmoru**, což je část splátky snižující původní dluh, a **úroku**. Po zjištění jejich výše lze sestavit **umořovací plán** hypotečního úvěru. Pro výpočet anuitní splátky a jejích složek lze použít uvedené vzorce. Ze vztahu pro výpočet splátky (2.1) je zřejmé, že splátka je vyšší s rostoucí úrokovou sazbou a naopak klesá

³⁵ SŮVOVÁ, H. *Specializované bankovníctví*. 1997, s. 168 – 169. ISBN 80-902243-2-6.

s prodlužující se dobou splatnosti. Podle vztahů pro výpočet úmoru (2.2) a úroku (2.3) lze určit, jak se anuita rozkládá na část úmoru a část úroku, jejichž výše se v průběhu splácení mění.

$$Splátka = U * \frac{i * (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1} \quad (2.1)$$

$$Úmor = A * \frac{1}{(1 + i)^{n-k}} \quad (2.2)$$

$$Úrok = A * \left(1 - \frac{1}{(1 + i)^{n-k}} \right) \quad (2.3)$$

kde:

U = výše hypotečního úvěru

i = úroková sazba

n = doba splatnosti

A = anuitní splátka

k = počet již realizovaných splátek.³⁶

Jednotlivé splátky hypotečního úvěru mají obvykle pravidelnou periodicitu. Periodou splácení bývá nejčastěji rok, pololetí, čtvrtletí nebo měsíc. V praxi jsou však běžnější kratší periody, jelikož období jednoho roku je jak pro banky, tak pro klienty příliš dlouhé a nákladné. Výhodou kratších časových intervalů je nižší výše úroků z toho důvodu, že při častějším splácení výše zbývajících dluhu klesá rychleji a stejně tak i základ, ze kterého se výše úroků odvozuje. Z toho plyne, že čím jsou splátky častější, tím klient podstatně méně zaplatí na celkových úrocích a hypoteční úvěr se pro něj stává dostupnější, jelikož se snižuje finanční zatížení klienta plynoucí z poskytnutého hypotečního úvěru.

Příklad sestavení umořovacího plánu hypotečního úvěru:

Mladý pár plánuje pořídit si byt financovaný prostřednictvím hypotečního úvěru ve výši 1 000 000 Kč při roční úrokové sazbě 9 % a době splácení 10 let s ročními pravidelnými splátkami vždy na konci roku. Údaje v následující tabulce jsou uvedeny v Kč.

³⁶ JÁČOVÁ, H., M. PRSKAVCOVÁ. *Finanční řízení podniku: Sbírnka příkladů*. 2008, s. 47. ISBN 978-80-7372-424-5.

$$Splátka = 1\,000\,000 * \frac{0,09 * (1 + 0,09)^{10}}{(1 + 0,09)^{10} - 1} = 155\,820\,Kč$$

$$Úmor_{1.rok} = 155\,820 * \frac{1}{(1 + 0,09)^{10-0}} = 65\,820\,Kč$$

$$Úrok_{1.rok} = 155\,820 * \left(1 - \frac{1}{(1 + 0,09)^{10-0}}\right) = 90\,000\,Kč$$

Tab. 2.1: Umořovací plán

Pořadí splátky	Výše splátky	Úrok	Úmor	Zbývající dluh
1. rok	155 820,00	90 000,00	65 820,00	934 180,00
2. rok	155 820,00	84 076,00	71 744,00	862 436,00
3. rok	155 820,00	77 619,00	78 201,00	784 235,00
4. rok	155 820,00	70 581,00	85 239,00	698 996,00
5. rok	155 820,00	62 910,00	92 910,00	606 086,00
6. rok	155 820,00	54 548,00	101 272,00	504 814,00
7. rok	155 820,00	45 433,00	110 387,00	394 427,00
8. rok	155 820,00	35 498,00	120 322,00	274 105,00
9. rok	155 820,00	24 669,00	131 151,00	142 954,00
10. rok	155 820,00	12 866,00	142 954,00	0,00
Celkem:	1 558 200,00	558 200,00	1 000 000,00	

Zdroj: vlastní (vlastní zpracování)

Z výše uvedené tabulky 2.1 plyne rozložení anuitní splátky po dobu splácení hypotečního úvěru. Lze konstatovat, že v počátcích splácení, kdy je výše hypotečního úvěru nejvyšší, je anuitní splátka převážně tvořena úroky a výše úmoru je podstatně nižší. S postupným umořováním úvěru dochází ke změně poměru těchto dvou složek. Klient by v tomto případě zaplatil na úrocích celkem 558 200 Kč, což je za daných podmínek více než hodnota poloviny poskytnutého hypotečního úvěru.

2.4 Zdroje refinancování hypotečních úvěrů

Hypoteční banky také řeší otázku, jak získávat zdroje, ze kterých poskytují hypoteční úvěry. Jako typický zdroj refinancování hypotečních úvěrů jsou v současnosti považovány emise hypotečních zástavních listů (dále jen HZL). Banky rovněž mohou získávat zdroje z depozit od klientů či ostatních bank nebo z úsporných vkladů.

HZL jsou specifickým druhem dluhopisů. Výnos z jejich prodeje je určen ke krytí hypotečních úvěrů a jejich jmenovitá hodnota včetně úroků musí být v souladu s jejich krytím. Z pohledu způsobu krytí HZL lze uplatňovat **pohledávkový** a **zástavní systém**. Pokud jsou HZL kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů lze hovořit o tzv. pohledávkovém systému krytí. V případě krytí souborem zástavních práv k nemovitostem se jedná o tzv. zástavní systém krytí. Pro pohledávkový systém krytí platí následující rovnice (2.5), ze které je zřejmý vzájemný vztah HZL a hypotečních úvěrů. HZL slouží jako zdroj refinancování hypotečních úvěrů a naopak hypoteční úvěry slouží ke krytí HZL.

$$\text{HZL} = \text{HU} + \text{NK} \quad (2.5)$$

kde:

HZL je objem emise HZL

HU je objem hypotečních úvěrů sloužících ke krytí emise

NK je náhradní krytí³⁷

Každý z uvedených způsobů má své výhody a nevýhody. Za pozitiva pohledávkového systému krytí lze považovat bezprostřední vazbu mezi zdroji získanými emisí HZL a jejich potřebami, investoři mají dále jistotu, kam vkládají své prostředky. Nevýhodou může být narušení vazby mezi zdroji a potřebami. Pro banku je nevýhodná situace před emisí HZL z důvodu krytí poskytovaných hypotečních úvěrů z náhradních zdrojů. V případě zástavního systému krytí nevyplývá potřeba tzv. náhradního krytí, což je dáno neměnnou hodnotou zastavených nemovitostí v důsledku splácení úvěrů. Z důvodu emise HZL před poskytnutím hypotečního úvěru pro banku plyne výhoda získání zdrojů a znalosti jejich ceny při sjednání úvěru. Mezi nevýhody tohoto systému patří menší

³⁷ SŮVOVÁ, H. *Specializované bankovníctví*. 1997, s. 193. ISBN 80-902243-2-6.

kontrola nad účelem užití zdrojů a nižší objem vydávání HZL vzhledem k tomu, že mohou být vydávány až v okamžiku, kdy banka získá dostatek zástav pro jejich krytí.

V souvislosti se systémem krytí je důležité zmínit i systémy vazeb mezi HZL, hypotečními úvěry a zástavními právy:

Adresný systém představuje přímou vazbu určitého hypotečního úvěru zastaveného nemovitostí a konkrétního HZL.

Blokový systém představuje situaci, kdy jsou závazky z HZL zajištěny objemově, avšak bez vazby na konkrétní hypoteční úvěry.

Všeobecný systém je specifický tím, že nevyžaduje vazbu mezi HZL, hypotečními úvěry, zástavními právy. Ve své podstatě je všeobecný systém podobný klasickým bankovním dluhopisům.³⁸

2.5 Doplnkové a předhypoteční úvěry

Z důvodu vazby výše poskytnutého hypotečního úvěru na hodnotu zástavy a jeho možné maximální výše se žadatelé mohou ocitnout v situaci, kdy nemají dostatečné zdroje sloužící jako zástava. Ve většině případů žadatelé tento problém řeší v souvislosti s výstavbou nové nemovitosti, kdy nemají jinou nemovitost, jež by mohli zatížit zástavním právem. Pro takovéto situace existují řešení v podobě doplňkových úvěrů, jež bývají poskytovány do 20 % hodnoty zastavené nemovitosti, a lze zmínit dva typy:

- **Předhypoteční úvěry** vhodné pro klienty nedisponujícími žádnou nemovitostí slouží k pokrytí doby, než dojde k dokončení nemovitosti, a po zápisu nemovitosti a vložení zástavního práva do katastru nemovitostí je možné tento předhypoteční úvěr splatit úvěrem hypotečním.
- **Hypoteční úvěry na výstavbu** se využívají v případech, kdy má klient dostatek zdrojů na zakoupení pozemku a stavbu nemovitosti do stádia zapsání do katastru nemovitosti jako rozestavěné stavby, na jejíž dokončení lze čerpat hypoteční úvěr.³⁹

³⁸ SŮVOVÁ, H. *Specializované bankovníctví*. 1997, s. 194 – 198. ISBN 80-902243-2-6.

³⁹ Tamtéž, s. 163 – 164.

3 Hypoteční úvěr v podmínkách ČR

V ČR jsou hypoteční úvěry upraveny zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech (§ 28): „Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.“⁴⁰

Nový zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech vešel v účinnost v souvislosti se vstupem ČR do EU. Až do roku 2004 byl hypoteční úvěr z hlediska účelu vázaný na investice do nemovitosti a mohl být využit i na investice do jiných nemovitostí než těch, které sloužily jako zástava. S novým zákonem byla podmínka účelovosti hypotečního úvěru zrušena. V praxi však stále úvěry na financování bytových potřeb převažují, o čemž vypovídá přehled hypotečních úvěrů poskytnutých občanům, podnikatelům a municipalitám v letech 2002 - 2011 (viz Příloha A), uveřejněný Ministerstvem pro místní rozvoj. Přehled uvádí, kolik bylo v příslušných letech poskytnuto úvěrů v číselném vyjádření a výše jejich smluvních jistin, a zároveň je uveden podíl úvěrů se státním příspěvkem. Data jsou dále rozdělena dle objektu úvěru na bydlení a ostatní a dle účelu úvěru na koupi, výstavbu aj.⁴¹

3.1 Historie českého hypotečního bankovníctví

Počátky vývoje hypotečních úvěrů vůbec spadají do období konce 17. stol. v Anglii, kde se používaly tzv. pfandbriefe, což byly dlužní úpisy zajištěné nemovitostmi. Vznik bank v českých zemích je datován do období šedesátých a sedmdesátých let 19. stol. V té době vstoupil v platnost zákon o akciových společnostech, který dal podnět pro založení prvních akciových bank i v českých zemích, které zpočátku disponovaly německým kapitálem. První úspěšně založenou hypoteční bankou byla Hypoteční banka Markrabství moravského z roku 1862. V Praze byla o tři roky později založena Hypoteční banka Království českého.⁴²

⁴⁰ Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.

⁴¹ Hypoteční úvěry. In: *Územní a bytová politika* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2012 [vid. 2012-02-25]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky-%281%29/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-%282002-2008%29>.

⁴² JURÍK, P. *Historie bank a spořitelů v Čechách a na Moravě*. 2011. s. 64 – 69. ISBN 978-80-7277-488-3.

Zvláštním typem bank se staly tzv. zemské banky, banky zaměřené pouze na poskytování hypotekárních úvěrů. Tyto banky začaly vznikat dle vzoru německých a rakouských zemských bank. Hypotekární úvěry byly v té době srovnávány s úvěry lombardními, odlišovaly se však výrazně tím, že jako zástava těchto úvěrů sloužily výlučně nemovitosti, které byly vyznačeny v pozemkových knihách. Zemské banky pracovaly na principu vydávání zástavních listů dlužníkům, kteří je mohli prodat zájemci o zúročitelné uložení peněz. Hypotekární úvěry nebyly poskytovány pouze soukromým osobám, ale rovněž se rozvinuly komunální úvěry, které sloužily jako zdroj financování pro obce, města, okresy, družstva či jiné veřejnoprávní subjekty. Zemské banky patřily mezi veřejné peněžní instituce a oproti ostatním poskytovatelům hypoték poskytovaly velmi výhodné podmínky např. v podobě nízkých úroků. Jako příklady prvních zemských bank, které působily na českém území, lze uvést např. Zemskou banku Království českého v Praze či Zemskou banku Markrabství moravského v Brně.

Období 1. světové války se neslo ve znamení omezení úvěrové činnosti bank. Výrazné změny přinesl vznik Československa a s ním spojená měnová reforma, která přinesla vznik československé měny. Zemské banky nemohly až do roku 1920 přijímat vklady, proto jediným způsobem získání finančních prostředků bylo vydávání zástavních listů, jejichž roční úrokové sazby se pohybovaly okolo 4 %.⁴³ Důležitou úlohu v podobě stabilizace bankovního po vzniku Československé republiky sehrála Zemská banka Království českého, která byla v roce 1921 přejmenována na Hypoteční banku českou.

Ve 20. a 30. letech se bankovní sektor potýkal s krizovým obdobím. Po druhé světové válce na území republiky působilo jen pár obchodních bank a ty byly později přeměněny na národní podniky.⁴⁴

Zcela nová etapa obnovy bankovního sektoru nastala od roku 1990, kdy byly zakládány nové bankovní instituce, které se v podstatě vyvíjely až do dnešní podoby.

⁴³ JURÍK, P. *Historie bank a spořitelén v Čechách a na Moravě*. 2011. s. 84 – 97. ISBN 978-80-7277-488-3.

⁴⁴ Tamtéž, s. 130 – 134.

3.2 Právní úprava hypotečního úvěrování

Současná právní úprava má své kořeny v zákoně č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, kde bylo možné nalézt definici HZL a hypotečního úvěru. Československá obchodní banka v rámci tohoto zákona dosáhla licence na vydávání HZL. Avšak vzhledem k tehdejšímu právnímu prostředí a k neexistenci kapitálového trhu se hypoteční úvěry jako takové neposkytovaly. Opravdový počátek dnešního českého hypotečního bankovníctví byl spojen s vydáním tzv. hypotečního zákona č. 84/1995 Sb., prostřednictvím něhož byly novelizovány tyto další zákony: zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnávání, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád a zákon č. 21/1992 Sb., o bankách.

V dnešních právních normách lze nalézt několik zvláštností, z nichž lze zmínit, že právní rámec upravující hypoteční bankovníctví je obsažen v novelizovaném zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Zajímavostí je rovněž, že samotná činnost poskytování hypotečních úvěrů není výslovně vázána na získání určité licence.⁴⁵

Z výše uvedených zákonů č. 190/2004 Sb., o dluhopisech a č. 21/1992 Sb., o bankách vyplývá několik skutečností:

- nutnost zajištění hypotečního úvěru zástavním právem k nemovitosti (zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech; § 28),
- dnem uzavření smlouvy o hypotečním úvěru nelze mít na zastavovanou nemovitost vázané žádné jiné zástavní právo třetí osoby (zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, § 30),
- nemovitost nelze považovat za zatíženou dříve vzniklým zástavním právem či omezením převodu nemovitostí za předpokladu, že takto zajištěná pohledávka třetí osoby bude splacena prostřednictvím hypotečního úvěru (zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, § 30),
- pohledávky z hypotečních úvěrů nesmí po dobu krytí souhrnu závazků z HZL převyšovat 70 % ceny zástavy (zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, § 30),

⁴⁵ SŮVOVÁ, H. *Specializované bankovníctví*. 1997, s. 202 – 203. ISBN 80-902243-2-6.

- povinnost banky informovat o obchodních podmínkách pro přijímání vkladů, poskytování úvěrů a dalších bankovních obchodů (zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, § 11).⁴⁶

V roce 2004 nabytí platnosti nový zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, který s sebou přinesl novou definici hypotečního úvěru. K významné změně došlo z hlediska účelovosti jeho použití. Do té doby bylo možné použít hypoteční úvěr výhradně na investici do nemovitosti na území ČR, na její výstavbu či pořízení. V současnosti již není účelová vázanost zákonně vyžadována. K další změně došlo ve smyslu územního určení nemovitosti, na kterou je úvěr požadován. Lze žádat o hypoteční úvěr zajištěný nemovitostí, která leží jak na území ČR, tak na území členských států EU či jiných států tvořících evropský hospodářský prostor. Současně s novým zákonem došlo k rozšíření nabídky bank o další typy hypotečních úvěrů, zejména neúčelových.⁴⁷

Na podzim roku 2011 byl Ministerstvem financí předložen návrh zákona, kterým dochází ke změně zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, a tento návrh byl vládou ke dni 25. října 2011 schválen. Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR novelu projednává. Nejpodstatnější změnou bude odstranění povinnosti schvalovat emisní podmínky dluhopisů ČNB, současně je cílem návrhu zefektivnění vydávání dluhopisů a snížení administrativní náročnosti, spočívající např. v odstranění povinnosti emitenta dluhopisů nechat si před vydáním dluhopisů schválit emisní podmínky.⁴⁸

3.3 Hypoteční zástavní listy

Banky v ČR získávají zdroje pro hypoteční úvěry emisí HZL a jejich následným refinancováním prostřednictvím prodeje na kapitálovém trhu. Definice HZL je upravena zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech: „*Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem podle*

⁴⁶ SŮVOVÁ, H. *Specializované bankovníctví*. 1997, 203 – 204. ISBN 80-902243-2-6.

⁴⁷ Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.

⁴⁸ Novela zákona o dluhopisech předložena Poslanecké sněmovně. In: *Finanční trh* [online]. Praha: Ministerstvo financí České republiky, 2012 [vid. 2012-03-14]. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_kt_cenne_papiry_65591.html.

tohoto zákona (náhradní krytí). Součástí názvu tohoto dluhopisu je označení hypoteční zástavní list. Jiné cenné papíry nesmí toto označení obsahovat.“⁴⁹

Banky vydávají HZL podle zvláštního předpisu upravujícího činnost bank se sídlem v ČR. Pro zajištění řádného krytí závazků z HZL slouží pohledávky z hypotečních úvěrů, které nesmí být vyšší než 70 % zástavní hodnoty zajištění úvěru. Zákon rovněž nevylučuje využití tzv. náhradní krytí umožňující použít zdroje z HZL jiným způsobem. Náhradní krytí lze použít pouze za splnění podmínek vyplývajících ze zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. „*Náhradní krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu vydaných jedním emitentem je možné pouze do výše 10 % této jmenovité hodnoty, a to jen:*

- *hotovostí,*
- *vklady u České národní banky,*
- *vklady u centrální banky členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor nebo Evropské centrální banky,*
- *státními dluhopisy nebo cennými papíry vydanými Českou národní bankou podle zvláštního právního předpisu,*
- *státními dluhopisy nebo cennými papíry vydanými členskými státy Evropské unie nebo jinými státy tvořícími Evropský hospodářský prostor, jejich centrálními bankami a Evropskou centrální bankou,*
- *dluhopisy vydanými finančními institucemi založenými mezinárodní smlouvou, jejíž smluvní stranou je Česká republika, nebo finančními institucemi, s nimiž Česká republika uzavřela mezinárodní smlouvu.*“⁵⁰

V současné době je v ČR uplatňován blokový systém vazeb mezi HZL, hypotečními úvěry a zástavními právy. Blokový systém užívaný v ČR se řídí několika níže uvedenými pravidly:

- *jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami nebo jejich částí z hypotečních úvěrů a případně lze použít náhradní krytí,*
- *pohledávku nebo její část lze pro účely krytí použít až tehdy, kdy je emitent HZL informován o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti,*

⁴⁹ Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.

⁵⁰ Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.

- suma pohledávek z hypotečních úvěrů, jejich částí a náhradního krytí nesmí být nižší než celková výše závazků.⁵¹

HZL kryté pohledávkami z hypotečních úvěrů, jež jsou zajištěné zástavním právem k nemovitosti, představují bezpečnou a málo rizikovou investici.

3.4 Státní podpora hypotečních úvěrů v ČR

Podpora hypotečních úvěrů spočívá v různých formách zvýhodnění jejich podmínek, prostřednictvím nichž stát usiluje o rozvoj bydlení. Státní podpora byla zavedena především za účelem snížení splátek úvěru v době, kdy byly tržní úrokové sazby a úvěrové splátky vysoké. Jako základní formy státních podpor hypotečních úvěrů v ČR lze uvést:

1. Dotace a programy

- **Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty**

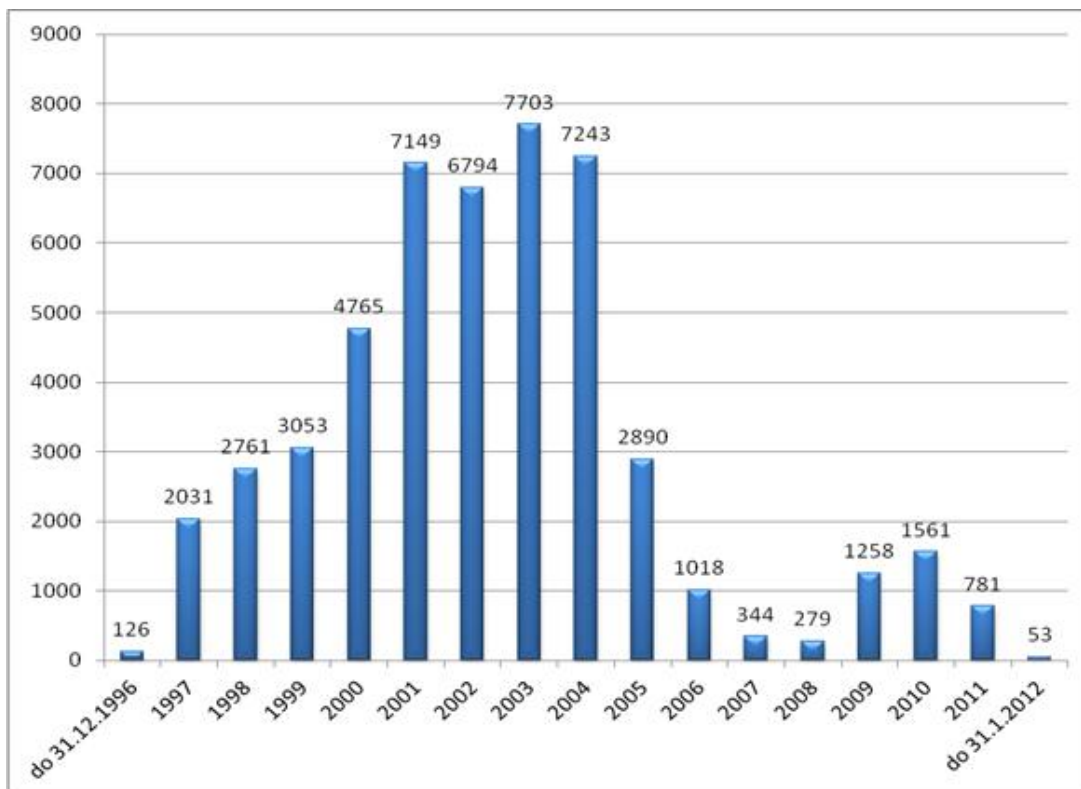
K hypotečnímu úvěru lze na základě nařízení vlády č. 249/2002 Sb. zprostředkovat státní podporu na starší nemovitost cílenou na žadatele do 36 let. Podpora je realizována formou úrokové dotace pohybující se od 1 do 4 procentních bodů v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb, za něž byly hypoteční úvěry se státní podporou poskytovány v předešlém roce, a lze ji vyplácet po celou dobu splácení hypotečního úvěru, nejdéle však 10 let. Podmínkou poskytnutí podpory je minimální průměrná úroková sazba 5 %. Dotace je poskytována k hypotečnímu úvěru nebo jeho části ve výši až 800 000 Kč v případě koupě bytu a ve výši 1 500 000 Kč v případě rodinného domu.

- **Podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby**

Podmínky poskytnutí podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby vyplývají z nařízení vlády č. 244/1995 Sb., ale z důvodu zrušení tohoto nařízení k 1. 2. 2004 již nejsou nové žádosti o státní podporu přijímány. Podpora je poskytována pouze v případě, že průměrná úroková sazba neklesne pod 7 %.⁵²

⁵¹ DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 2005, 447-453. ISBN 80-7201-515-X.

⁵² Podpora hypoték. In: *Územní a bytová politika* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2012 [vid. 2012-02-27]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek>.



Zdroj: Hypoteční úvěry s přiznanou státní finanční podporou. In: *Územní a bytová politika* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2012 [vid. 2012-02-27]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky-%281%29/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-s-priznanou-statni-financi-podpor>.

(vlastní zpracování)

Obr. 3.1: Počet bytů pořízených s přiznanou státní finanční podporou (1996-2012)

Z obr. 3.1 je patrný vývoj přiznaných státních finančních podpor v období od roku 1996 do ledna roku 2012. Podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby je již od 1. 2. 2003 na nulové úrovni z důvodu nízkých sazeb pod stanovenou hranici 7 %. Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty nebyla vyplácena od roku 2005 až do roku 2008. Poté průměrné úrokové sazby přesáhly limit 5 % a v roce 2009 byla státní podpora opět poskytována. V současnosti je výše státní podpory pro hypoteční úvěry, u nichž došlo k prvnímu čerpání úvěru v termínu 1. 2. 2011 do 31. 1. 2012 nulová.

2. Možnost odpočtu úroků ze základu daně z příjmu fyzických osob

Možnost odpočtu zaplacených úroků je zakotvena v zákoně č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Od základu daně lze odečíst částku ve výši úroků zaplacených ve zdaňovacím

období z hypotečního úvěru na financování bytových potřeb poníženou o státní příspěvek až do výše 300 000 Kč za rok.⁵³

3. Stavební spoření

Při splácení hypotečního úvěru lze využít jako doplněk stavební spoření. Stavební spoření je účelový produkt, jehož podstata je založena na principu přijímání vkladů, následném poskytování úvěrů za předem stanovených podmínek, jehož součástí je poskytování státní podpory účastníkům stavebního spoření. Státní podpora je přiznávána fyzickým osobám při splnění podmínek stanovených zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a její výše činí 10 % z uspořené částky v daném kalendářním roce, max. z částky 20 000 Kč. Po šesti letech spoření lze tak zhodnocené peněžní prostředky využít např. na umoření mimořádné splátky hypotečního úvěru.⁵⁴

V ČR působí tyto stavební spořitelny:

- Raiffeisen stavební spořitelna, a. s.
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.
- Českomoravská stavební spořitelna, a. s.
- Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s.
- Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.

3.5 Současná situace hypotečního bankovníctví v České republice

Český hypoteční trh představuje silné konkurenční prostředí s velkým množstvím bank, které v rámci své činnosti poskytují hypoteční úvěry a některé z nich jsou na hypoteční bankovníctví přímo specializované. Dle údajů ČNB v ČR hypoteční úvěry poskytuje 14 institucí, mezi nimiž lze nalézt specializované hypoteční domy - Hypoteční banka, a. s. (dále jen HB) a Wüstenrot hypoteční banka, a. s. Podmínky poskytnutí hypotečních úvěrů se u jednotlivých bankovních institucí liší. Rozdíly lze spatřit v omezení rámce poskytnutého hypotečního úvěru nebo výše úrokových sazeb ovlivněné rovněž dle aktuální

⁵³ Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

⁵⁴ DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 2005, 434-441. ISBN 80-7201-515-X.

ekonomické situace. Maximální výše hypotečního úvěru se odvozuje od hodnoty zastavené nemovitosti, schopností klienta splácet a objemem investice do nemovitosti. Omezení minimální výše úvěru se pohybuje v rozmezí mezi 200 000 Kč a 300 000 Kč.

3.5.1 Hypoteční produkty jednotlivých bank

Banky mezi sebou soutěží a svádí ostré konkurenční boje především o to, která z nich nabídne příznivější podmínky v podobě např. výhodných úrokových sazeb, možnosti poskytnutí hypotečního úvěru až do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti a dalších výhod, na základě nichž se snaží přilákat více klientů a zpřístupnit tak hypoteční úvěr pro širší klientelu, která by na něj za znevýhodněných podmínek neměla nárok. Vzhledem k tomu, že nabídka je opravdu rozmanitá, mají klienti možnost velkého výběru a na základě porovnání hypotečních produktů jednotlivých bankovních institucí a vyhodnocení jejich výhod a nevýhod si klient může vybrat pro něj nejvhodnější produkt.

Přehled bank působících na trhu hypotečních úvěrů a základní informace o jejich produktech, tj. konkrétní hypoteční produkty a min. výše úrokových sazeb aktuální k 9. 3. 2012 (viz Příloha B) ukazuje na rozmanitou nabídku hypotečních úvěrů. Úrokové sazby jsou uváděny s ohledem na využití možných slev a úrokových bonusů. Nejfrekventovanější úroková zvýhodnění jsou v podobě slev za splácení z aktivního účtu ve stejné bance, kde klient žádá o hypoteční úvěr, slev za sjednané pojištění u dané bankovní instituce či úrokového zvýhodnění za zvolení fixace na konkrétní časové období. Z údajů v přehledu bank lze pozorovat i rozdílné výše min. úrokových sazeb dle toho, o jaký hypoteční produkt se jedná. Za nejnižší úrokové sazby jsou zpravidla poskytovány účelové hypoteční úvěry a úvěry s fixními úrokovými sazbami. Naopak hypoteční produkty, u nichž není požadováno uvedení účelu, jsou nabízeny za mnohem vyšší úrokové sazby dosahující v průměru 6 % p. a. – 7 % p. a. Stejně tak hypoteční úvěry bez doložení příjmu jsou poskytovány za výrazně vyšší úrokové sazby. O vývoji úrokových sazeb bude detailněji pojednáno v samostatné podkapitole.

Některé z bank působí na trhu teprve krátce, naopak jiné se mohou těšit dlouhé historii. K nejmladším a nejnovějším bankám působícím na českém hypotečním trhu lze zařadit

Fio banku, a. s., UniCredit Bank Czech Republic, a. s., Equa bank, a. s. nebo mBank. Naopak mezi nejdéle působící banky patří zejména Česká spořitelna, a. s. (dále jen ČS), Československá obchodní banka, a. s. (dále jen ČSOB) či Komerční banka, a. s. (dále jen KB).

Tab. 3.1: Počet obchodních míst jednotlivých bank aktuální k 31. 12. 2011

Název banky	Počet obchodních míst
Equa bank, a. s.	13
Česká spořitelna, a. s.	654
Českomoravská stavební spořitelna, a. s.	153
Československá obchodní banka, a. s.	232
Fio banka, a. s.	61
GE Money Bank, a. s.	239
Hypoteční banka, a. s.	27
Komerční banka, a. s.	395
LBBW Bank CZ, a. s.	22
mBank	26
Raiffeisenbank, a. s.	120
UniCredit Bank Czech Republic, a. s.	117
Volksbank Česká republika, a. s.	24
Wüstenrot hypoteční banka, a. s.	174

Zdroj: webové stránky jednotlivých bankovních institucí (vlastní zpracování)

Tabulka 3.1 zobrazuje zastoupení obchodních míst jednotlivých bankovních domů poskytujících hypoteční úvěry. Jednu z nejširších pobočkových sítí na českém trhu spravuje ČS. Další v pořadí KB obsluhuje klienty v síti více než 350 poboček. Srovnatelné zastoupení v počtu více než 200 obchodních míst vykazuje ČSOB a GE Money Bank, a. s.

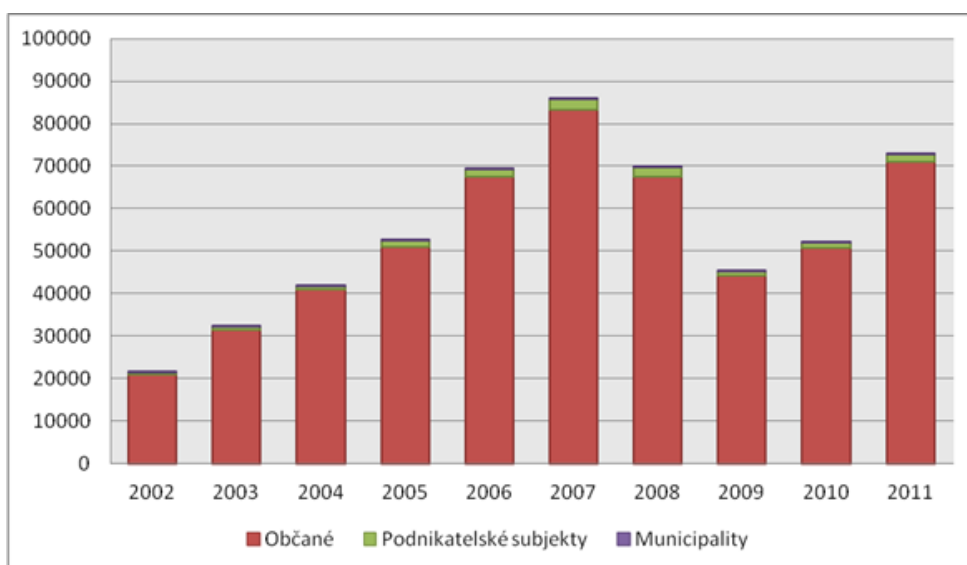
Největší tržní podíl podle objemu poskytnutých hypotečních úvěrů dle údajů za rok 2010⁵⁵ zaujímala Hypoteční banka, a. s. ve výši 32 %. Silné zastoupení rovněž měla Komerční banka a. s. s 23% podílem a Česká spořitelna, a. s. s 18% podílem. Raiffeissen bank, a. s.

⁵⁵ Zdroj: *Hypotéky* [online]. Praha: Fincentrum Hypoindex, 2012 [vid. 2012-03-12]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/komentar-hypotecni-banky-k-vysledkum-hypotecniho-trhu-v-roce-2010/>.

se svým tržním podílem 10 % zaujímal postavení čtvrtého místa a s 5,3 % v počtu poskytnutých hypotečních úvěrů následovala UniCredit Bank Czech Republic, a.s.

3.5.2 Vývoj hypotečních úvěrů

Hypoteční trh se vzhledem k tomu, že zejména otázka bydlení byla, je a vždy bude aktuální téma, stále rozvíjí. Hypoteční úvěry v podobě, jako známe dnes, se v ČR poskytují od roku 1995, kdy byl vydán tzv. hypoteční zákon, jež dal počátky modernímu hypotečnímu bankovníctví. Od té doby lze sledovat zejména rostoucí tendenci v počtu poskytnutých hypotečních úvěrů s výjimkou období finanční krize v roce 2008.



Zdroj: Hypoteční úvěry pro občany, podnikatele a obce. In: *Územní a bytová politika* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2012 [vid. 2012-03-08]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky-%281%29/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-pro-obcany--podnikatele-a-obce>.

(vlastní zpracování)

Obr. 3.2: Počet poskytnutých hypotečních úvěrů za období 2002-2011

Obr. 3.2 zobrazuje stav poskytnutých hypotečních úvěrů občanům, podnikatelským subjektům a municipalitám od roku 2002 do roku 2011. Hypoteční úvěry jsou v převážné míře žádány fyzickými osobami, daleko méně jsou zastoupeny hypoteční úvěry pro

podnikatelské subjekty, které se pohybují v řádech stovek až tisíců za rok, a úvěry určené municipalitám, jejichž počet se pohybuje v řádech desítek poskytnutých úvěrů za rok.

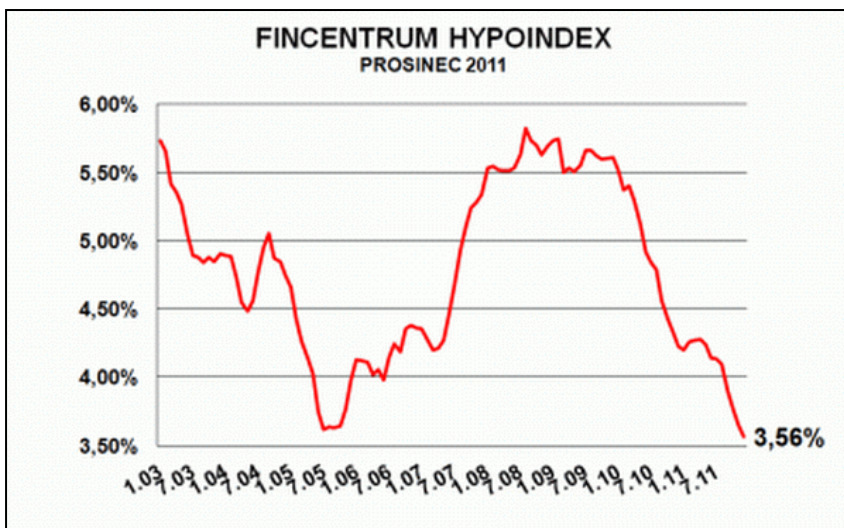
Boom na hypotečních trzích zaznamenaný od roku 2002 byl doprovázen jednak klesajícími úrokovými sazbami a jednak hojným zastoupením státních finančních podpor. Avšak během roku 2008 byla celá ekonomika zasažena finanční krizí. Hypoteční krize, jež prvotně vznikla v USA a svými globálními dopady ovlivnila celosvětovou ekonomiku, byla vyvolána zejména z důvodu rostoucích sazeb a vzrůstající neschopnosti klientů splácet jejich hypoteční úvěry, což mělo za následek pokles hodnoty nemovitostí sloužících jako zástava. V tomto období byl i v ČR znatelný pokles v počtu hypotečních úvěrů téměř o třetinu. Během roku 2009 se trhy začaly pomalu stabilizovat, o čemž svědčí i postupný nárůst v počtu poskytnutých hypotečních úvěrů stimulovaný rovněž nižšími úrokovými sazbami.

Nemalou zásluhu na vzrůstajícím počtu poskytnutých hypotečních úvěrů mají možnosti jejich refinancování obvyklé na konci období fixace. Zpravidla několik týdnů před koncem fixace klient od stávající banky obdrží nabídku s novou úrokovou sazbou na následující období. Klient nabídku může přijmout nebo má příležitost oslovit jiné banky a v případě výhodnějších podmínek využít refinancování stávajícího hypotečního úvěru. V současné době refinancování patří mezi aktuálně nabízené služby, prostřednictvím nichž se banky snaží přilákat nové klienty.

Akční nabídku refinancování hypotečního úvěru s úrokovou sazbou od 3,39 % p. a. na období fixace 3 let nebo s úrokovou sazbou od 3,69 % p. a. na období fixace 5 let na trh uvedla Equa bank, v rámci níž je nabízen bonus 5 000 Kč při uzavření smlouvy do konce března 2012. S obdobnou nabídkou refinancování starších hypotečních úvěrů trvající do 31. 3. 2012 vystoupila Volksbank nabízející úrokové sazby platné pro 3-leté fixace pro splatnost do 10 let ve výši 3,49 % p. a. a pro splatnost nad 10 let ve výši 3,79 % p. a. Výrazné snížení úrokových sazeb hypotečních úvěrů na refinancování lze zaznamenat rovněž u Wüstenrot s nabídkou těchto úvěrů s fixací na 3 roky a úrokovou sazbou ve výši od 3,39 % p. a.

3.5.3 Vývoj úrokových sazeb

Vývoj objemu hypotečních úvěrů je ovlivňován řadou faktorů, z nichž za nejvýznamnější lze považovat úroveň úrokových sazeb. Banky si konkurují v stanovení výše minimální úrokové sazby, což je jednou z důležitých charakteristik hypotečního úvěru ovlivňujících rozhodnutí klientů o výběru vhodného produktu.

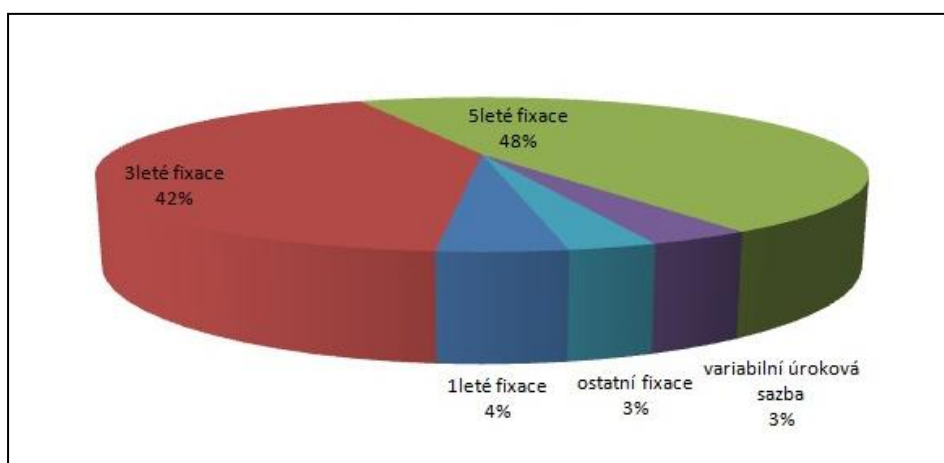


Zdroj: *Hypotéky* [online]. Praha: Fincentrum Hypoindex, 2012 [vid. 2012-03-12]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/pocty-a-objemy-hypotek-jsou-na-unor-vysoke/>.

Obr. 3.3: Vývoj úrokové sazby za období 2003-2011

Dle metodiky Fincentrum Hypoindex specializující se na vývoj průměrných úrokových sazeb hypotečních úvěrů pro fyzické osoby v ČR lze pomocí obr. 3.3 pozorovat proměnlivou tendenci vývoje za období od roku 2003 do roku 2011. Fincentrum Hypoindex údaje zpracovává na základě informací poskytnutých od těchto bank: ČS, ČSOB, GE Money Bank, HB, KB, Raiffeisenbank, UniCredit Bank, Volksbank CZ a Wüstenrot hypoteční banka. Od roku 2003, kdy průměrná úroková sazba dosahovala hodnoty necelých 6 % p. a., byl během dvou let zaznamenán prudký pokles a následný růst úrokových sazeb až do roku 2008. Výrazný pokles zaznamenaly sazby vykazované pomocí metodiky Fincentrum Hypoindex v roce 2010 a od té doby došlo k poklesu až k 3,56 % p. a., což je v daném období nejnižší průměrná sazba.

Výše úrokových sazeb jednotlivých bankovních institucí jsou také rozdílné dle toho, jakou klient upřednostní dobu fixace. Zpravidla lze zvolit mezi obdobími na 1, 2, 3, 4, 5, 10, 15 nebo 20 let dle přání žadatele. Klienti v ČR dávají jednoznačně přednost fixním úrokovým sazbám před variabilními neboli tzv. plovoucími úrokovými sazbami, a to zejména z důvodu jistoty výše pravidelných splátek a bezstarostného plynutí hypotečního úvěru. Přestože úrokové sazby při variabilním splácení hypotečního úvěru bývají nižší, mnoho klientů tento způsob splácení nevolí. Klient kromě doby fixace volí dobu splatnosti hypotečního úvěru, jejíž průměr se pohybuje okolo 20 až 25 let.



Zdroj: *Hypotéky* [online]. Praha: Fincentrum Hypoindex, 2012 [vid. 2012-03-12]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/podle-ceho-si-vybirat-dobu-fixace-hypoteky/>.

Obr. 3.4: Podíl jednotlivých fixací na celkovém počtu poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2011

Na uvedené ilustraci 3.4 jsou vyjádřeny preference žadatelů o hypoteční úvěr při výběru typu úrokové sazby v procentním vyjádření za rok 2011. V poslední době převažuje trend poskytování hypotečních úvěrů s obdobími fixace na 3 nebo 5 let, čemuž odpovídají nejvýhodnější úrokové sazby. Jejich obliba stále roste a jsou zastoupeny 90 % na celkovém počtu poskytnutých hypotečních úvěrů. Fixace úrokové sazby na 1 rok byla využita pouhými 4 % žadatelů. O hypoteční úvěry s variabilní úrokovou sazbou v roce 2011 žádala pouze 3 % klientů.

Navzdory nízkým preferencím hypotečních úvěrů s variabilními úrokovými sazbami se v poslední době nabídka bankovních produktů stále více rozšiřuje právě o tyto produkty. Jako novou nabídku hypotečního úvěru s variabilní úrokovou sazbou představila v prosinci

2011 ČS produkt s názvem Hypotéka s proměnnou úrokovou sazbou určený fyzickým osobám pro financování nemovitostí určených k bydlení. S ohledem na skutečnost, že úroková sazba je závislá na vývoji jednoměsíční sazby PRIBOR, představující úrokovou sazbu na mezibankovním trhu depozit, je tento hypoteční úvěr vhodný pro klienty, kteří znají situaci na finančním trhu a sledují, popř. investují do různých finančních instrumentů. Proměnná úroková sazba je tvořena z 1 M PRIBORU plus pevné odchylky banky minus slevy. Před vyřízením samotné žádosti o hypoteční úvěr je s klientem důkladně prodiskutována možnost využití proměnné úrokové sazby a na základě dotazníku týkajícího se pevné versus proměnné sazby hypotéky ČS (viz PŘÍLOHA C) je žadateli dle jeho odpovědi doporučen daný typ úrokové sazby. Pakliže klient na většinu otázek odpoví ANO, je vhodným žadatelem o úvěr s proměnnou úrokovou sazbou.

Komparace výhod a nevýhod pevné a proměnné úrokové sazby

Každá z typu úrokových sazeb je vhodná pro jiný okruh klientů. Vzhledem k pravidelným výším splátek po celou dobu trvání fixace je využití pevné úrokové sazby vhodné pro klienty, kteří upřednostňují jistotu na více let do budoucnosti. Klient v tomto případě nemusí sledovat vývoj na trhu, čímž se hypoteční úvěr stává pohodlným bankovním produktem. V důsledku převažujícího počtu hypotečních úvěrů s pevnou úrokovou sazbou má klient větší možnost výběru a rovněž lepší dostupnost v porovnání mezi úvěry. Riziko u pevné úrokové sazby lze předpokládat při její změně na začátku nového období fixace. Za nevýhodu může být považováno omezené předčasné splacení a možnost skládat mimořádné splátky během fixace za poplatek.

Hypoteční úvěr s proměnnou úrokovou sazbou, jejíž výše se řadí mezi nejnížší na trhu, je upřednostňován klienty sledujícími dění na finančním trhu. S proměnnou úrokovou sazbou lze ušetřit na úrocích a splácet takovým způsobem, aby se výše jednotlivých splátek postupně snižovala. Klienti rovněž mohou kdykoli složit mimořádnou splátku, v souvislosti s tím lze docílit zkrácení doby trvání hypotečního úvěru nebo snížit pravidelné měsíční splátky. Proměnná sazba je riziková z důvodu nestejně výše sazby, tudíž se klient vlivem působení trhu může dostat na horší úrokové sazby a z tohoto důvodu je proměnná sazba vhodná spíše pro vysoce bonitní klienty.

4 Integrace hypotečního úvěrování v rámci Evropské Unie

V roce 2003 byl Evropskou komisí (EK) dán podnět k vytvoření Skupiny fóra pro hypoteční úvěry, čímž bylo zahájeno projednávání možností integrace hypotečních trhů, které tvoří podstatnou část hospodářství EU, o čemž svědčí výše neuhrazených zůstatků hypotečních úvěrů blížící se 50 % HDP EU. V roce 2004 byla vydána zpráva Skupiny fóra pro hypoteční úvěry, která představovala určitý plán politiky hypotečního úvěrování. Skupina byla založena za účelem identifikace překážek, které brání integraci v rámci EU, a ve vydané zprávě prezentovala zjištění a doporučení pro oblast hypotečních úvěrů.

Skupina fóra pro hypoteční úvěry se skládala především z odborníků v oboru hypotečních úvěrů na trhu, účastníků bankovního sektoru, pojišťoven a spotřebitelských organizací. Její hlavní zaměření bylo na důvěru spotřebitele, legislativu, finance, překážky a problémy. Zpráva Skupiny fóra pro hypoteční úvěry v sobě zahrnovala zejména řešení těchto otázek:

- harmonizace a sladění společných cílů,
- usnadnění přenositelnosti hypoték,
- prozkoumání koncepce eurohypotéky,
- zefektivnění finančního mechanismu,
- harmonizace ročních nákladů - roční sazba (RPSN),⁵⁶
- závazná pravidla pro ochranu spotřebitele u hypotečních úvěrů.

O rok později byl EK připraven návrh na vytvoření **Zelené knihy – Hypoteční úvěr v EU**, jejíž vydání mělo být důležitým krokem při posuzování přínosů v rámci integrace na trzích hypotečních úvěrů v EU. Hlavním cílem bylo dosáhnout větší konkurenceschopnosti a podílet se na růstu hospodářství EU. Podstatné bylo zajistit možnosti poskytování hypotečních úvěrů v rámci celé EU a s minimálními překážkami. Nemalým přínosem integrace mělo být zajištění nižší ceny hypotečních produktů.

⁵⁶ RPSN – roční procentuální sazba nákladů udává procento z dlužné částky, které je třeba zaplatit za období jednoho roku v souvislosti s veškerými náklady úvěru.

Koncem téhož roku proběhla v Bruselu diskuze o vývoji o budoucí podobě politiky EU s hypotečními úvěry. Jednání se zúčastnilo více než 250 delegátů za účelem projednání klíčové otázky týkající se Zelené knihy – Hypoteční úvěr v EU. Mezi hlavní témata diskuze se zařadily otázky na téma zájmu spotřebitelů a budování jejich ochrany s cílem motivace k využívání celoevropského trhu s hypotečními úvěry. Další část diskuze byla zaměřena na zájmy věřitelů a jejich přístup k informacím.

Po analýze reakcí na Zelenou knihu EK rozhodla, že proces integrace a zlepšování jednotlivých oblastí musí pokračovat. Rokem 2006 se ustanovila tzv. Skupina pro hypoteční průmysl (Mortgage Industry and Consumer Dialog), která se zaměřovala především na oblast ochrany spotřebitele. Obecným cílem bylo zjistit, zda je možné se dohodnout na společných zásadách týkajících se oblastí poradenství, informací, předčasného splacení a roční procentní sazby. Skupina se za rok 2006 sešla celkem 8krát. Posléze byla sepsána zpráva, která měla za úkol shrnout dosažené výsledky a závěry jednání, mezi které patřily např. návrhy na změnu Evropského standardizovaného informačního přehledu z důvodu stejné časové dostupnosti informací ve všech státech.

V roce 2005 byla EK vytvořena Skupina vládních odborníků o hypotečním úvěru (Government Expert Group on Mortgage Credit), jež byla složena ze zástupců jednotlivých členských zemí EU a jejímž hlavním úkolem bylo pomáhat EK při vývoji na trhu s hypotečními úvěry a poskytovat informace o své politice v oblasti hypotečního úvěrování.

Z důvodu odlišných nástrojů financování v jednotlivých zemích a z důvodu podpory integrace členských států EU v oblasti hypotečních úvěrů byl o rok později podpořen nápad pro vytvoření Expertní skupiny (Mortgage Funding Expert Group), která se měla podílet na posílení celoevropského trhu financování a především na odstranění překážek integrace. Expertní skupina byla složena z 18 odborníků, kteří byli vybráni dle svých zkušeností a pozic ve sledované oblasti.⁵⁷

⁵⁷ Mortgage credit. In: *Internal market* [online]. Belgie: European Commission, 2011 [vid. 2011-07-09]. Dostupné z: http://ec.europa.eu/internal_market/finances-retail/archive/mortgage_en.htm

EK v Bruselu dne 19. 7. 2005 zveřejnila k posouzení Zelenou knihu - Hypoteční úvěr v EU, která se zabývá tím, jak by mohla EK navrhnout opatření k poskytnutí přínosů pro spotřebitele v Evropské unii. Zelená kniha se podrobně věnuje základním čtyřem oblastem: ochrana spotřebitele, právní otázky, financování a otázky zajištění, které již byly diskutovány v roce 2003 skupinou fóra pro hypoteční úvěr. V části týkající se ochrany spotřebitele se řeší otázky, jaké informace se mají spotřebitelům poskytovat, zda má být kodex chování nahrazen závaznými platnými předpisy nebo být dobrovolný aj. Kapitola právní otázky se např. věnuje tématům úvěruschopnosti klientů, ocenění nemovitostí či daní. Dále se v Zelené knize pojednává o zajištění úvěrů, v souvislosti s tímto je zmíněn katastr nemovitostí či pojem eurohypotéka a poslední kapitola je věnována nástrojům financování.⁵⁸ Tímto dokumentem byla zahájena otevřená diskuze o nastávající situaci na trhu s hypotečními úvěry v EU, do které svými názory přispěly jednak samotné členské státy, tak i jednotlivci, společnosti zejména finančního charakteru či zastupitelské orgány.

Pro shrnutí závěrů z předešlých jednání a průzkumů byla v Bruselu dne 18. 7. 2007 EK předložena **Bílá kniha o integraci trhů EU s hypotečními úvěry**. Za cíl si EK dle Bílé knihy klade dosáhnout konkurenceschopných efektivních trhů EU s hypotečními úvěry opatřeními, která umožní přeshraniční nabídku hypotečních úvěrů financování, zvýší rozmanitost produktu, posílí důvěru spotřebitelů a podpoří mobilitu klientů. V září 2009 se v Bruselu konala konzultace a jednání o odpovědném poskytování a přijímání úvěrů, kde se projednávaly nejrůznější otázky týkající se informací např. poskytovaných během jednotlivých fází úvěrového procesu, regulace a dohledu pro zprostředkovatele úvěru či nebankovní úvěrové instituce, bonity a vhodnosti posuzování před udělením úvěrů.⁵⁹

4.1.1 Hypoteční úvěry v rámci Evropské unie

Trhy hypotečních úvěrů patří mezi nejsložitější trhy. Je zřejmé, že pro valnou většinu obyvatel členských zemí EU je koupě nemovitosti v jakékoli podobě velmi závažným finančním břemenem a je pořizována s představou dlouhodobé investice. Toto zadlužení

⁵⁸Mortgage credit. In: *Internal market* [online]. Belgie: European Commission, 2011 [vid. 2011-07-09]. Dostupné z: http://ec.europa.eu/internal_market/finances-retail/docs/home-loans/feedback_gp-en.pdf.

⁵⁹Mortgage credit. In: *Internal market* [online]. Belgie: European Commission, 2011 [vid. 2011-07-09]. Dostupné z: http://ec.europa.eu/internal_market/finances-retail/archive/mortgage_en.htm.

v podobě hypotečního úvěru je tak pravděpodobně nejvýraznějším dlouhodobým finančním závazkem vůbec.

V roce 2008 prošly členské země EU velmi vážnou makroekonomickou recesí, která zaznamenala pokles skutečného HDP o 4,2 %. Po této zkušenosti poklesla poptávka po bydlení a klesl rovněž počet stavebních povolení ve všech zemích EU s výjimkou Německa a Kypru. Negativní trend byl zaznamenán i v počtu nově zahájených staveb. Z 27 členských zemí EU byl zaznamenán i pokles dokončených staveb kromě Slovenska a ČR, které dosáhly meziročního růstu. Z hlediska vývoje cen nemovitostí lze říci, že za období 1996 až 2009 byla viditelná růstová tendence nominálních cen nemovitostí. Obecně platí, že vrcholu dosáhly ceny nemovitostí od 4. čtvrtletí roku 2006 do 2. čtvrtletí roku 2007 a od 3. čtvrtletí roku 2007 růst cen nemovitostí začal zpomalovat. Nejzávažnější pokles byl zaznamenán v nových členských státech, jako je Bulharsko, Kypr a Slovensko. V průměru ceny domů klesly o 6,8 % v zemích EU.

Lze shrnout, že velmi příznivý obraz nedávného boom cyklu v oblasti bydlení, který trval od roku 2002 do roku 2007, byl vystřídán kombinací rostoucích sazeb hypotečních úvěrů, zpomalením růstu cen nemovitostí, poklesu důvěry spotřebitelů a rostoucími finančními problémy hypotečních bank. Dopad makroekonomické a finanční krize byl kompenzován výraznějším přístupem k měnové politice jednotlivých členských států, což vedlo k dosažení minimálních hodnot hypotečních sazeb.⁶⁰

Celková hodnota hypotečního zadlužení zemí EU je porovnatelná s USA (viz Příloha D – Obr. D1). Největší hypoteční zadlužení se vyskytuje ve Velké Británii, Francii či Španělsku a nejmenší hodnotu zadlužení vykazuje Malta, Slovinsko nebo Bulharsko. Lze rovněž porovnat výši procentní hypoteční sazby jednotlivých členských zemí s průměrem EU, který činí 2,71 % p. a. (viz Příloha D – Obr. D2). Srovnatelná výše hypoteční sazby je v Irsku, Španělsku či Finsku. Nejvyšší hodnota hypoteční sazby 10,7 % p. a. je dosažena v Maďarsku a naopak nejnižší hodnota ve výši 1,43 % p. a. činí hypoteční sazba ve Švédsku.

⁶⁰European Mortgage Federation. *Hypostat 2009: A review of Europe's mortgage and housing market*. [online]. Belgium: European Mortgage Federation, 2010 [vid. 2011-07-09]. Dostupné z: <http://www.hypo.org/Content/Default.asp?pageId=524>

5 Zpracování případové studie

Tato kapitola zpracovává praktické využití hypotečního úvěru se zaměřením na financování bytových potřeb vzhledem k tomu, že tento způsob využití je v praxi nejfrekventovanější. Z důvodu náročnosti zpracování údajů z velkého množství bank poskytujících hypoteční úvěry a jejich rozsáhlé nabídky se bude případová studie týkat pouze vybraných bank, konkrétně **České spořitelny, a. s., Komerční banky, a. s. a Hypoteční banky, a. s.** Tyto banky jsou zvoleny především z důvodu jejich významného tržního podílu a také z důvodu vstřícného přístupu k poskytnutí informací o hypotečních produktech.

5.1 Česká spořitelna, a. s.

ČS se bezpochyby řadí mezi nejvyhledávanější bankovní instituce, o jejichž kvalitách svědčí první místo v oblasti hypotečních úvěrů v soutěži Finanční produkt roku 2011 vyhlašovaná společností Scott & Rose. ČS rovněž za rok 2011 získala cenu Nejdůvěryhodnější banka roku 2011 v soutěži Fincentrum Banka roku, jejímž základním kritériem je zaměření bank na drobnou klientelu.

ČS patří k nejdéle působícím bankovním institucím v ČR. Její kořeny lze mapovat až do roku 1825, kdy byl založen její předchůdce - Spořitelna česká. ČS jako akciová společnost zahájila činnost v roce 1992 a dnes s počtem téměř 5,3 milionu klientů zaujímá přední místo na českém trhu. ČS je od roku 2000 členem Erste Group, jednoho z vedoucích poskytovatelů finančních služeb ve střední a východní Evropě.

Převážnou část klientely ČS tvoří drobní klienti, malé a střední podniky, města a obce. Podstatné zastoupení má rovněž financování velkých korporací a poskytování služeb v oblasti finančních trhů. ČS je rovněž významným obchodníkem s cennými papíry. Banka své klienty obsluhuje na více než 600 obchodních místech v ČR, provozuje více než 1 300 bankomatů a transakčních terminálů a vydala přes 3,2 mil. platebních karet. Tato čísla svědčí o tom, že ČS je vyhledávanou bankovní institucí a řadí se mezi největší na českém

trhu. ČS v současné době nabízí několik produktů v oblasti hypotečního bankovníctví (viz Příloha F).

Průběh vyřízení a schválení žádosti o hypoteční úvěr

Klient v průběhu vyřizování žádosti o hypoteční úvěr u ČS projde několika schvalovacími kroky. Poradci se setkávají s rozdílnými přístupy a situacemi jednotlivých klientů. Někteří již na první schůzce mají představu o požadovaném hypotečním úvěru, jiní naopak přicházejí zcela bez informací. Z prvního sezení u poradce na jakékoli pobočce klient odchází s formulářem s přehledem potřebných podkladů k předložení bance a seznamem služeb a zvýhodnění nabízených v souvislosti s hypotečními úvěry (viz PŘÍLOHA G). Následně je klient telefonicky informován o budoucí schůzce s hypotečním specialistou a dochází k podepsání Žádosti o úvěr (viz PŘÍLOHA H). Jakmile je Žádost o úvěr úspěšně schválena, lze podepsat smlouvu a čerpat finanční prostředky v rámci hypotečního úvěru.

5.2 Komerční banka, a. s.

KB je členem Skupiny KB a dále je součástí mezinárodní skupiny Société Générale, jedné z největších finančních skupin v eurozóně působící v těchto oblastech:

- Retailové bankovníctví, Specializované financování a Pojištění,
- Privátní bankovníctví, Globální investiční management a služby,
- Podnikové a investiční bankovníctví.

Založení KB jako státní instituce je datováno do roku 1990 a v roce 1992 byla KB založena jako akciová společnost. V současné době je hlavním zaměřením KB retailové, podnikové a investiční bankovníctví. V rámci hypotečního bankovníctví nabízí KB různé bankovní produkty (viz Příloha CH). Společnosti tvořící Skupinu KB nabízejí rovněž specializované služby jako penzijní připojištění, stavební spoření, faktoring, spotřebitelské úvěry či pojištění. KB poskytuje své služby prostřednictvím 395 poboček a 677 bankomatů po celé ČR. V rámci sítě pobočkových míst lze nalézt 20 specializovaných business center pro střední podniky a municipality a 4 centra pro velké podniky. Služby KB v roce 2010 využívalo 1,59 milionu zákazníků, což potvrzuje skutečnost, že se KB řadí mezi jednu z nejvyhledávanějších bankovních institucí.

5.3 Hypoteční banka, a. s.

HB je specializovaná bankovní instituce na poskytování hypotečních úvěrů fyzickým osobám a udržuje si jednu z předních pozic tržního podílu v této oblasti. HB nabízí širokou škálu hypotečních produktů, mezi nimiž lze nalézt rovněž několik speciálních produktů (viz Příloha I). Banka v roce 1991 vznikla jako univerzální obchodní banka regionálního charakteru a o 4 roky později získala oprávnění vydávat hypoteční zástavní listy, čímž vznikla první specializovaná banka na poskytování hypotečních úvěrů. V roce 2000 se banka stala členem finanční skupiny ČSOB a název Hypoteční banka, a. s. je užíván od roku 2005.

HB má v současné době obchodní síť tvořící 27 poboček, poradenská místa a rozsáhlou síť externích poradců po celé ČR. HB své přední postavení na trhu utvrzuje několika významnými oceněními. V roce 2010 se stala vítězem soutěže Banka roku v kategorii Hypotéka roku a v soutěži Web Top 100 v kategorii Finance byly jejich webové stránky vyhlášeny jako nejlepší.

5.4 Modelová situace

Zvolená modelová situace definuje fiktivního klienta investujícího do nemovitosti určené k bydlení. Konkrétním účelem hypotečního úvěru je koupě bytové jednotky. Výsledkem modelové situace bude porovnání a vyhodnocení parametrů úvěrů od vybraných bank pomocí předem zvolených kritérií.

Fiktivní klient má následující charakteristiku:

- manželé Petra a Pavel Červený chtějí koupit byt do osobního vlastnictví v Liberci v hodnotě 1 500 000 Kč a disponují vlastními prostředky ve výši 150 000 Kč,
- výše poskytnutého hypotečního úvěru je v hodnotě 1 350 000 Kč a podíl úvěru na zajištění pořízení nemovitosti činí 90 %,
- manželé mají 1 dítě do 6 let a jejich čistý měsíční příjem je ve výši 40 000 Kč,
- rodina má kontokorentní úvěr ve výši 10 000 Kč a jiné závazky vůči bankám nemá,
- rodina v současnosti bydlí v pronájmu 3+1 v Liberci a měsíční výdaje za pronájem a služby činí 15 000 Kč,

- ukazatelem pro přiznání úvěrů je minimální životní minimum vypočtené dle údajů v tab. 5.1 :

Tab. 5.1: Výpočet životního minima klienta na rok 2012

Typ domácnosti	Částka	Počet	Celkem
1. jednotlivec	3 410	-	-
2. vícečlenná rodina			
První osoba v domácnosti	3 140	1	3 140
Druhá osoba v domácnosti, která není nezaopatřeným dítětem	2 830	1	2 830
Nezaopatřené dítě ve věku do 6 let	1 740	1	1 740
Nezaopatřené dítě ve věku od 6 do 15 let	-	-	-
Nezaopatřené dítě ve věku od 15 do 26 let	2 450	-	-
Celková částka pro vícečlennou domácnost			7 710

Zdroj: Nařízení vlády č. 409/2011 Sb., o zvýšení částek životního minima a existenčního minima (vlastní zpracování)

Životní minimum je pro klienta modelové situace stanoveno ve výši **7 710 Kč**.

Modelová situace zohledňuje tyto předpoklady:

- účelem hypotečního úvěru je koupě bytu do osobního vlastnictví v Liberci,
- pevná úroková sazba je z důvodu vysoké preference stanovena na fixační období v délce 5 let,
- doba splatnosti je rovněž z důvodu vysoké preference stanovena na 20 let,
- výše úrokových sazeb jednotlivých bank zohledňují poskytované slevy a zvýhodnění aktuální k 30. 3. 2012,
- výše měsíčních anuitních splátek jsou zaokrouhleny na celé koruny nahoru,
- k hodnocení úvěrů jsou zvolena kritéria, jež klienta při výběru ovlivňují.

Nabídky hypotečních úvěrů k výše uvedenému účelu budou hodnoceny na základě těchto kritérií a k nim přiřazených vah:

- úroková sazba (55 %),

- poplatky související se zřízením, vedením hypotečního úvěru a za jiné doplňkové služby (25 %),
- variabilita zahrnující možnosti odložení, snížení či zvýšení splátek (15 %),
- podíl úvěru na zajištění (5 %).

Hodnocení výhodnosti nabídek jednotlivých bank bude probíhat pomocí uvedeného výpočtu u každého z uvedených kritérií:

Počet bodů kritéria = nejvýhodnější nabídka / hodnocená nabídka * 100

Počet bodů za každé hodnotící kritérium bude následně vynásobeno příslušnou vahou daného kritéria a po sečtení vážených bodů bude stanoveno pořadí výhodnosti jednotlivých nabídek tak, že jako nejvýhodnější bude stanovena nabídka hypotečního úvěru s nejvyšší bodovou hodnotou.

5.4.1 Modelová situace dle nabídky České spořitelny, a. s.

Rodina Červených má možnost za účelem financování koupě bytu do osobního vlastnictví za předem stanovených předpokladů využít hypoteční produkt **Hypotéka České spořitelny**. Tento produkt je určený fyzickým osobám pro financování nemovitostí určených k bydlení.

S využitím uvedených slev a zvýhodnění vztahujících se na výchozí úrokovou sazbu ve výši **4,49 % p. a.** bude klientovi nabídnuta zvýhodněná úroková sazba:

- sleva za aktivní účet u ČS – **0,50 %**,
- úrokové zvýhodnění při zvolení doby splatnosti na 20 let a fixace úrokové sazby na 5 let – **0,30 %**,
- sleva za sjednané pojištění schopnosti splácet – **0,10 %**.

Zvýhodněná úroková sazba je stanovena ve výši **3,59 % p. a.**, při níž bude dle uvedeného výpočtu měsíční anuitní splátka činit **7 892 Kč**.

$$Splátka = 1\,350\,000 * \frac{0,002991666 * (1 + 0,002991666)^{240}}{(1 + 0,002991666)^{240} - 1} = 7892 \text{ Kč}$$

$$n = 20 * 12 = 240$$

$$i = 3,59 / 100 / 12 = 0,002991666$$

V souvislosti s využitím hypotečního úvěru může klient využít různé doplňkové služby, se zvolenou modelovou situací souvisí tyto poplatky vybraných služeb:

- vyřízení hypotečního úvěru – **zdarma**,
- garance úrokové sazby po dobu 30 dní – **zdarma**,
- on-line ocenění bytu – **zdarma**,
- garance při změně úrokové sazby – **2 000 Kč**,
- snížení zůstatku až o 20 % - **2 000 Kč**,
- expresní čerpání – **2 000 Kč**.

Služby garance při změně úrokové sazby a snížení zůstatku až o 20 % souvisí s tzv. zvýhodněnou hypotékou a poskytují zmíněné úrokové zvýhodnění ve výši 0,30 procentního bodu k úrokové sazbě. Zvýhodněnou hypotéku lze charakterizovat garancí nastavení úrokové sazby včetně zvýhodnění pro každé následující fixační období a možností snížení zůstatku hypotečního úvěru až o 20 %. V modelové situaci je z důvodu vysoké frekvence použití počítáno i s využitím služby expresní čerpání umožňujícího čerpat finanční prostředky již druhý den od podpisu úvěrové smlouvy. Služba za vyřízení hypotečního úvěru u ČS je zdarma. Zdarma jsou rovněž služby garantující úrokovou sazbu na 30 dní od vystavení nabídky hypotečního úvěru do podpisu smlouvy a on-line ocenění bytu ve městě s více než 10 000 obyvateli. Klient v průběhu čerpání úvěru může využít tzv. variabilitu za jednorázový poplatek ve výši **3 000 Kč**, v rámci níž lze požádat o odložení, zvýšení či snížení splátek.

Klientovi vzniká rovněž měsíční poplatek za vedení Hypotéky ČS ve výši **150 Kč**, a také poplatek za pojištění schopnosti splácet v případě pracovní neschopnosti, invalidity či smrti ve výši **503 Kč** odvozený z 0,0373 % z výše poskytnutého úvěru. S poplatkem za pojištění nemovitosti zde není počítáno, jelikož ČS tuto službu sama neposkytuje a mezi výdaje klienta nezahrnuje.

Z výše uvedených informací lze spočítat sumu poplatků souvisejících s poskytnutím úvěru, jeho vedením, pojištěním a doplňkovými službami za první období fixace:

$$\text{Celková suma poplatků} = (150 * 12 * 5) + (503 * 12 * 5) + 2\,000 + 2\,000 + 2\,000 = 45\,180 \text{ Kč}$$

Finanční situace rodiny:

Měsíční čisté příjmy celkem: 40 000 Kč

Měsíční výdaje celkem: 17 090 Kč

z toho: splátka hypotečního úvěru: 7 892 Kč

správa hypotečního úvěru: 150 Kč

pojištění úvěru (typ B): 503 Kč

životní minimum: 7 710 Kč

měsíční závazky: 835 Kč

(1/12 z výše kontokorentního úvěru)

Zůstatek příjmů: 22 910 Kč

Rodina Červených by u ČS za stanovených charakteristik hypotečního úvěru a podmínek modelové situace neměla problém konkrétní hypoteční úvěr získat.

5.4.2 Modelová situace dle nabídky Komerční banky, a. s.

U KB je klientovi nabídnut produkt **Hypoteční úvěr** pro financování investic do nemovitosti až do 100 % z ceny zastavené nemovitosti. Tento produkt zohledňující stanovené parametry hypotečního úvěru lze získat při roční úrokové sazbě **4,74 % p. a.** za podmínek sjednání pojištění schopností splácet u KB a směřování příjmů klienta na účet vedený v KB. Úroková sazba je zdarma garantována po dobu 30 kalendářních dní od data platnosti vytvořené nabídky hypotečního úvěru za předpokladu, že dojde ke splnění všech podmínek uvedených v nabídce. Měsíční splátka bude pro klienta činit dle uvedeného výpočtu **8 717 Kč**.

$$\text{Splátka} = 1\,350\,000 * \frac{0,00395 * (1 + 0,00395)^{240}}{(1 + 0,00395)^{240} - 1} = 8\,717 \text{ Kč}$$

$$i = 4,74 / 12 / 100 = 0,00395$$

$$n = 12 * 20 = 240$$

Spolu s měsíční splátkou vznikají klientovi měsíční poplatky za správu úvěrového účtu ve výši **150 Kč**, za pojištění schopnosti splácet varianty B zahrnující pojištění pro případ smrti, plné invalidity a pracovní neschopnosti ve výši **473 Kč**. KB dále počítá s tím, že klient uzavře pojištění nemovitosti u České Pojišťovny v orientační výši **150 Kč**.

S poskytnutím hypotečního úvěru souvisí tyto další ceny:

- cena za zpracování hypotečního úvěru – **2 900 Kč**,
- cena za posouzení rizika zástavy u bytové jednotky – **3 500 Kč**,
- cena za čerpání úvěru na návrh na vklad představující rychlejší čerpání úvěru – **1 500 Kč**,
- **možnost** variability splátek za jednorázový poplatek **2 000 Kč**.

Z výše uvedených informací lze spočítat sumu poplatků souvisejících s poskytnutím hypotečního úvěru, jeho vedením, pojištěním schopnosti splácet a doplňkovými službami za prvních pět let úvěru:

$$\text{Celková suma poplatků} = (150 * 12 * 5) + (473 * 12 * 5) + (150 * 12 * 5) + 2\,900 + 3\,500 + 1\,500 = 54\,280 \text{ Kč}$$

Finanční situace rodiny:

Měsíční čisté příjmy celkem: **40 000 Kč**

Měsíční výdaje celkem: **27 200 Kč**

z toho: splátka hypotečního úvěru: 8 717 Kč

správa hypotečního úvěru: 150 Kč

pojištění úvěru (varianta 2): 473 Kč

pojištění nemovitosti: 150 Kč

životní minimum: 7 710 Kč

měsíční závazky: 10 000 Kč

(celková výše kontokorentního úvěru)

Zůstatek příjmů: **12 800 Kč**

Rodina by pravděpodobně ani u KB neměla problém získat daný hypoteční úvěr na koupi bytu do osobního vlastnictví, avšak lze vidět, že KB mezi měsíční výdaje klienta počítá rovněž pojištění nemovitosti a celkovou výši kontokorentního úvěru, což má vliv na zůstatek příjmů rodiny.

5.4.3 Modelová situace dle nabídky Hypoteční banky, a. s.

V případě financování investice rodiny Červených od HB bude využit produkt Hypoteční úvěr do 100 % odhadní hodnoty nemovitosti. Propočet hypotečního úvěru byl zpracován na základě stanovených údajů a výsledná úroková sazba odpovídající zadaným parametrům je stanovená ve výši **4,99 % p. a.** a zohledňuje tyto slevy:

- sleva za využívání běžného účtu u ČSOB – **0,15 %**,
- sleva za využití pojištění ČSOB – **0,10 %**,

Rodina Červených při využití Hypotečního úvěru do 100 % u HB zaplatí měsíční splátku dle níže uvedeného výpočtu ve výši **8 902 Kč**.

$$Splátka = 1\,350\,000 * \frac{0,004158333 * (1 + 0,004158333)^{240}}{(1 + 0,004158333)^{240} - 1} = 8902 \text{ Kč}$$

$$n = 20 * 12 = 240$$

$$i = 4,99 / 12 / 100 = 0,004158333$$

S poskytnutím úvěru rovněž u HB klient zaplatí níže uvedené jednorázové poplatky:

- poplatek za zpracování hypotečního úvěru 0,4 % z výše poskytnutého úvěru (min. 2 000 Kč a max. 10 000 Kč) – **5 400 Kč**,
- expresní ocenění nemovitosti – bytová jednotka – **zdarma**,
- garance úrokové sazby po dobu 30 dní – **zdarma**,
- expresní čerpání – **2 000 Kč**,
- **možnost** změny struktury splátek, popř. odložení za poplatek – **2 000 Kč**.

Rodina kromě měsíční splátky zaplatí každý měsíc poplatek za vedení a správu úvěru ve výši **150 Kč** a za zřízení varianty č. 2 pojištění schopnosti splácet pro případ smrti nebo plné invalidity a pracovní neschopnosti zaplatí **489 Kč**, což je měsíční poplatek 5,4 % z měsíční úvěrové splátky včetně poplatku za správu úvěru. Banka rovněž počítá s měsíčním výdajem ve výši **100 Kč** za pojištění nemovitosti. HB mezi měsíční výdaje nezapočítává skutečnost, že klient využívá kontokorentní úvěr, naopak by banku zajímaly další závazky klienta vůči bankám, se kterými však v případové studii není počítáno.

Z výše uvedených informací lze spočítat sumu poplatků souvisejících s poskytnutím hypotečního úvěru, jeho vedením, pojištěním a doplňkovými službami za období fixace:

$$\text{Celková suma poplatků} = (150 * 12 * 5) + (489 * 12 * 5) + (100 * 12 * 5) + 2\,000 + 5400 = 51\,740 \text{ Kč}$$

Finanční situace rodiny:

Měsíční čisté příjmy celkem:	40 000 Kč	
Měsíční výdaje celkem:	28 060 Kč	
z toho: splátka hypotečního úvěru:	8 902 Kč	
správa hypotečního úvěru:	150 Kč	
pojištění úvěru (varianta 2):	489 Kč	
pojištění nemovitosti:	100 Kč	
životní minimum:	7 710 Kč	
náklady na domácnost:	5 763 Kč	dle interního výpočtu HB
povinná minimální rezerva:	4 946 Kč	dle interního výpočtu HB
Zůstatek příjmů:	11 940 Kč	

Vzhledem k uvedeným příjmům a výdajům si rodina Červených může dovolit požádat o Hypoteční úvěr do 100 % na financování koupě bytu do osobního vlastnictví, jelikož zůstatek příjmů rodiny je kladný. Lze vidět, že HB při výpočtu finanční situace klienta používá od ostatních zvolených bankovních domů rozdílnou metodiku, na základě níž pomocí interních výpočtů zjišťuje předpokládané náklady na domácnost a povinnou minimální rezervu.

5.5 Vyhodnocení jednotlivých nabídek bank

Tab. 5.2: Vyhodnocení jednotlivých nabídek bank pomocí hodnotících kritérií

Banka	Produkt	Hodnotící parametry hypotečních úvěrů (váha)				Celkový počet bodů
		Úroková sazba (55 %)	Poplatky (25 %)	Variabilita (15 %)	Podíl úvěru na zajištění (5 %)	
ČS	Hypotéka ČS	$\frac{3,59}{3,59} * 100 = 100\text{bodů}$ $100 * 0,55 = \mathbf{55\text{bodů}}$	$\frac{45180}{45180} * 100 = 100\text{bodů}$ $100 * 0,25 = \mathbf{25\text{bodů}}$	$\frac{2000}{3000} * 100 = 66\text{bodů}$ $66 * 0,15 = \mathbf{10\text{bodů}}$	$\frac{90\%}{90\%} * 100 = 100\text{bodů}$ $100 * 0,05 = \mathbf{5\text{bodů}}$	95bodů
KB	Hypoteční úvěr	$\frac{3,59}{4,74} * 100 = 76\text{bodů}$ $76 * 0,55 = \mathbf{42\text{bodů}}$	$\frac{45180}{54280} * 100 = 83\text{bodů}$ $83 * 0,25 = \mathbf{21\text{bodů}}$	$\frac{2000}{2000} * 100 = 100\text{bodů}$ $100 * 0,15 = \mathbf{15\text{bodů}}$	$\frac{90\%}{90\%} * 100 = 100\text{bodů}$ $100 * 0,05 = \mathbf{5\text{bodů}}$	83bodů
HB	Hypoteční úvěr do 100 %	$\frac{3,59}{4,99} * 100 = 72\text{bodů}$ $72 * 0,55 = \mathbf{40\text{bodů}}$	$\frac{45180}{51740} * 100 = 87\text{bodů}$ $87 * 0,25 = \mathbf{22\text{bodů}}$	$\frac{2000}{2000} * 100 = 100\text{bodů}$ $100 * 0,15 = \mathbf{15\text{bodů}}$	$\frac{90\%}{90\%} * 100 = 100\text{bodů}$ $100 * 0,05 = \mathbf{5\text{bodů}}$	82bodů

Zdroj: vlastní (vlastní zpracování)

Tab. 5.2 uvádí vyjádření vhodnosti jednotlivých nabídek hypotečních úvěrů u ČS, KB a HB na základě počtu bodů zjištěných pomocí uvedených výpočtů. Klient se při výběru úvěru rozhoduje podle výše úrokové sazby a následně odpovídající výši měsíční splátky, podle sumy poplatků souvisejících s poskytnutím hypotečního úvěru, jeho vedením, sjednanými pojištěními a případnými doplňkovými službami. Klient se při jednání o hypoteční úvěr rovněž zajímá o možnosti variability v podobě odkladu, snížení či zvýšení stanovených splátek a posledním rozhodovacím kritériem je podíl úvěru na zajištění. Z uvedené tabulky lze vyčíst, že nejvýhodnější úrokovou sazbu a z toho vyplývající nejnižší měsíční splátku nabízí hypoteční úvěr od ČS. Rovněž výše celkových poplatků za první období fixace je nejnižší u ČS. Možnost variability lze nejvýhodněji získat u KB nebo HB za jednorázový poplatek ve výši 2 000 Kč. Podíl úvěru na zajištění ve výši 90 % lze získat u všech uvedených bankovních institucí, avšak KB a HB takovýto hypoteční úvěr nabízí za úrokovou sazbu odpovídající až do 100 % zajištění.

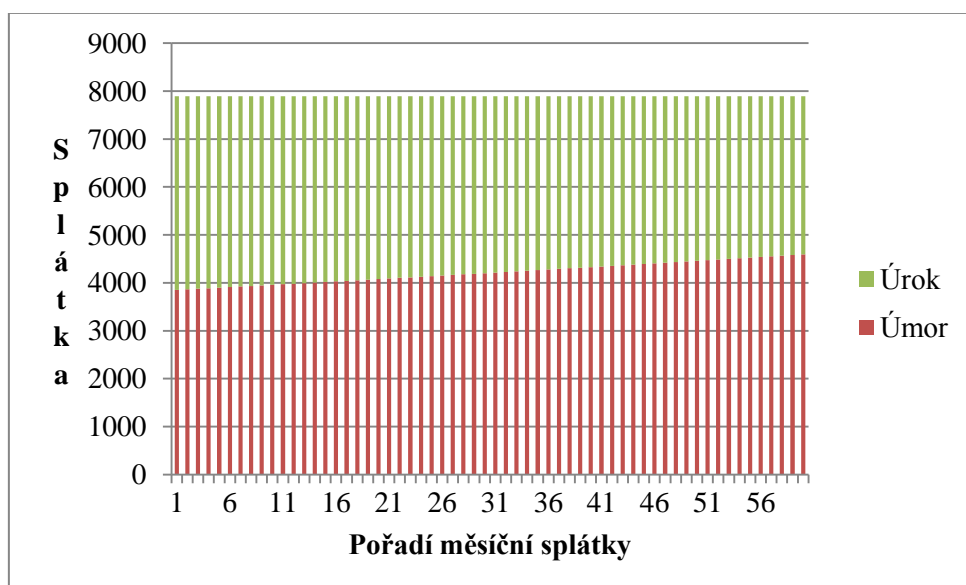
Modelová situace však nezahrnuje veškeré možnosti jednání o úrokové sazbě. Existuje řada dalších parametrů ovlivňujících výši úrokové sazby, např. počet žadatelů o úvěr, dosažené vzdělání klienta o úvěr a jeho spolužadatele, možnost více zastavených nemovitostí a další. Banky jsou ochotny s klientem rovněž vyjednávat o nižší úrokové sazbě v případě doložení výhodnější nabídky od jiné bankovní instituce. Možností modelace hypotečního úvěru je v současné době velké množství a záleží pouze na konkrétním klientovi, které parametry upřednostní.

Po sečtení vážených bodů za jednotlivá kritéria klient shledává nejvýhodnější nabídku od ČS především z důvodu výše úrokové sazby, resp. nejnižší měsíční splátky. Na základě stanovených parametrů modelové situace a vzhledem k nejlépe vyhodnocené nabídce u ČS by klient pravděpodobně požádal o hypoteční úvěr u tohoto bankovního domu. Při znalosti úrokové sazby ve výši **3,59 % p. a.** a výši měsíční splátky **7 892 Kč** lze pomocí vzoru uvedeného vztahu pro 1. měsíční splátku vypočítat rozklad anuity na úmor a úrok za celé první fixační období v délce 5 let (viz Příloha H):

$$Úmor_{1.splátka} = 7892 * \frac{1}{(1 + 0,002991666)^{240-0}} = 3853 \text{ Kč}$$

$$Úrok_{1.splátka} = 7892 * \left(1 - \frac{1}{(1 + 0,002991666)^{240-0}} \right) = 4\,039 \text{ Kč}$$

Na základě sumy úmorů a úroků je možné zjistit celkovou výši splaceného dluhu a výši zaplacených úroků. Klient za první období fixace splatí z celkové výše hypotečního úvěru, jež činí 1 350 000 Kč, **252 830 Kč** a zbývajcí dluh bude ve výši **1 097 170 Kč**. Suma zaplacených úroků činí **220 690 Kč** a lze vidět, že dosahuje téměř výše splaceného dluhu. Na konci období fixace má klient možnost zdarma splatit část hypotečního úvěru max. do výše 20 % zbývajcího dluhu.



Zdroj: vlastní (vlastní zpracování)

Obr. 5.1: Podíl úmoru a úroků za období fixace 5 let

Z uvedeného obr. 5.1 lze vidět, jak se v průběhu fixačního období mění podíl úmoru a úroku anuitní měsíční splátky takovým způsobem, že na počátku splácení převládá výše úroků a s postupným umořováním úvěru dochází k snižování podílu úroků a zvyšování podílu úmoru.

ZÁVĚR

Diplomová práce zpracovává jedno z aktuálních témat současnosti – hypoteční úvěr. Tento bankovní produkt se v dnešní době řadí mezi jeden z nejvyhledávanějších a zároveň představuje dlouhodobé finanční zatížení. Záměrem této práce bylo zhodnotit současnou situaci na českém hypotečním trhu, analyzovat jeho vývoj a následně porovnat nabídky hypotečních úvěrů u vybraných bankovních domů.

Práce zahrnuje obecné teoretické poznatky z oblasti aktivních bankovních obchodů se zaměřením na bankovní úvěr a charakteristiku hypotečního úvěru, jež se řadí mezi nejčastěji poskytované dlouhodobé úvěry. Jednoznačně stále převládá účel financování bytových potřeb fyzických osob. V současné době lze pozorovat velký rozvoj hypotečního bankovníctví a jeho posun vpřed. Podmínky poskytnutí hypotečního úvěru jsou pro klienty přijatelnější a v nabídce bankovních institucí lze nalézt celou řadu zvýhodnění. Z těchto důvodů se hypoteční úvěry stávají dostupnější širšímu okruhu klientů.

Prvotním cílem této práce bylo provedení analýzy současné situace na českém trhu. Za účelem jejího zpracování bylo nutné vymezit podmínky poskytnutí hypotečního úvěru. Klient při jednání o hypotečním úvěru volí dobu splatnosti, způsob zajištění či úročení a konečné rozhodnutí přizpůsobuje jednak svým preferencím a jednak finančním možnostem. V současné době klienti upřednostňují anuitní splácení zejména vzhledem k neměnné výši splátek po dobu fixace a možnosti finančního plánování v budoucnosti. Nejčastěji jsou hypoteční úvěry poskytovány na období 20 až 25 let s volbou pevné úrokové sazby v délce fixace 3 nebo 5 let z důvodu relativně výhodných úrokových sazeb.

Vývoj v počtu poskytnutých hypotečních úvěrů se vyznačuje zejména rostoucí tendencí s výjimkou období finanční krize v roce 2008. Od té doby se hypoteční trhy stabilizovaly a lze opět zaznamenat nárůst objemu poskytnutých úvěrů. Významným faktorem ovlivňujícím rozhodnutí klienta při výběru vhodného produktu je úroková sazba, jejíž průměrná hodnota se v České republice dle metodiky Fincentrum Hypoindex aktuálně pohybuje na jedné z nejnižších úrovní – cca 3,67 %.

V rámci EU procházejí hypoteční trhy procesem integrace, jež má za cíl zvýšit možnosti poskytování hypotečních úvěrů s minimálními překážkami. Důležitým cílem je rovněž dosáhnout harmonizace legislativy týkající se hypotečních úvěrů, což představuje dlouhodobý proces. V současné době je v řešení nová směrnice, která by měla regulovat způsob poskytování úvěrů s ohledem na finanční krizi z roku 2008.

Na základě zjištěných preferovaných parametrů byla zpracována případová studie, jejímž cílem byla komparace hypotečních úvěrů. Z důvodu široké nabídky hypotečních produktů a množství působících bank byla případová studie modelována na účel koupě bytu do osobního vlastnictví a aplikována na bankovní instituce s největším tržním podílem, konkrétně na Českou spořitelnu, Komerční banku a Hypoteční banku. Z důvodu získání potřebných informací o hypotečních produktech byla zvolena metoda průzkumu u vybraných bankovních domů.

Výsledkem práce je vyhodnocení stanovených kritérií hypotečních produktů u zvolených bank pomocí bodovací metody. Jako kritéria byla zvolena úroková sazba, poplatky související s hypotečním úvěrem, možnost variability a podíl na zajištění úvěru. Počet bodů jednotlivých kritérií byl vypočítán pomocí vzorce pro výpočet bodových hodnot a poté vynásoben příslušným váhovým koeficientem. Jako nejúspěšnější byl zvolen úvěr od České spořitelny z důvodu dosažení nejvyššího bodového hodnocení, jehož poskytnutí je realizováno za nejnižší úrokovou sazbu v porovnání s ostatními zvolenými bankami.

Vzhledem k tomu, že hypoteční úvěr je investice nákladná, se klienti při výběru vhodného produktu rozhodují zejména na základě úrokové sazby a dle toho odpovídající měsíční splátky. Dalším důležitým parametrem ovlivňujícím rozhodnutí klienta jsou poplatky spojené s poskytnutím hypotečního úvěru a rovněž sankce za předčasné splacení úvěru či možnosti variability splátek.

V současnosti se úrokové sazby pohybují na velmi nízké úrovni a lze stále sledovat jejich pokles. Je obtížné odhadnout, kdy se klesající tendence zastaví. Lze však předpokládat, že banky budou na trh uvádět nové hypoteční produkty, zaměřené zejména na refinancování již stávajících úvěrů, a dostupnost hypotečních úvěrů se bude stále rozšiřovat.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

CITACE

Knižní publikace

DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.

EYLER, R. *Money and banking: an international text*. 1st ed. London: Routledge, 2010. 234 s. ISBN 978-0-415-77546-5.

JÁČOVÁ, H., M. PRSKAVCOVÁ. *Finanční řízení podniku*: Sbírká příkladů. 1. vyd. Liberec: Technická univerzita v Liberci, 2008. 122 s. ISBN 978-80-7372-424-5.

JUŘÍK, P. *Historie bank a spořitelén v Čechách a na Moravě*. 1.vyd. Praha: Libri, s. r. o., 2011. 190 s. ISBN 978-80-7277-488-3.

LANDOROVÁ, A., Š. ČECHLOVSKÁ, H. JÁČOVÁ a M. DUBOVÁ. *Obchodní bankovníctví*. 2. přepracované vyd. Liberec: Technická univerzita v Liberci, 2007. 218 s. ISBN 978-80-7372-191-6.

MEJSTRÍK, M., M. PEČENÁ a P. TEPLÝ. *Základní principy bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Karolinum, 2008. 627 s. ISBN 978-80-246-1500-4.

PLÍVA, S., Š. ELEK, P. LIŠKA a K. MAREK. *Bankovní obchody*. 1. vyd. Praha: ASPI, a. s., 2009. 220 s. ISBN 978-80-7357-433-8.

POLOUČEK, S. a kol. *Bankovníctví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. 716 s. ISBN 80-7179-462-7.

RADOVÁ, J., P. DVOŘÁK, J. MÁLEK. *Finanční matematika pro každého*. 7. akt. vyd. Praha: GRADA Publishing, a. s., 2009. 293 s. ISBN 978-80-247-3291-6.

SŮVOVÁ, H. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institutu, a. s. 1997. 398 s. ISBN 80-902243-2-6.

ŠIMÍKOVÁ, I. *Finance a bankovníctví*. 1. vyd. Liberec: Technická univerzita v Liberci, 2004. 209 s. ISBN 80-7083-898-1.

Zákony

Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách.

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

Elektronické dokumenty

ČNB. *ARAD systém časových řad* [online]. Praha: ČNB, 2012 [vid. 2012-02-15]. Dostupné z: <http://www.cnb.cz/docs/ARADY/HTML/index.htm>.

Hypoteční úvěry. In: *Územní a bytová politika* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2012 [vid. 2012-02-25]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky-%281%29/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-%282002-2008%29>.

Novela zákona o dluhopisech předložena Poslanecké sněmovně. In: *Finanční trh* [online]. Praha: Ministerstvo financí České republiky, 2012 [vid. 2012-03-14]. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_kt_cenne_papiry_65591.html.

Podpora hypoték. In: *Územní a bytová politika* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2012 [vid. 2012-02-27]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek>.

Mortgage credit. In: *Internal market* [online]. Belgie: European Commission, 2011 [vid. 2011-07-09]. Dostupné z: http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/archive/mortgage_en.htm.

Mortgage credit. In: *Internal market* [online]. Belgie: European Commission, 2011 [vid. 2011-07-09]. Dostupné z: http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/docs/home-loans/feedback_gp-en.pdf.

European Mortgage Federation. *Hypostat 2009: A review of Europe's mortgage and housing market*. [online]. Belgium: European Mortgage Federation, 2010 [vid. 2011-07-09]. Dostupné z: <http://www.hypo.org/Content/Default.asp?pageId=524>.

Hypotéky [online]. Praha: Fincentrum Hypoindex, 2012 [vid. 2012-03-12]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/komentar-hypotecni-banky-k-vysledkum-hypotecniho-trhu-v-roce-2010/>.

Hypotéky [online]. Praha: Fincentrum Hypoindex, 2012 [vid. 2012-03-12]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoteky/>.

BIBLIOGRAFIE

Knižní publikace

BARDOVÁ, D., R. OPLTOVÁ a F. PAVELKA. *Jak správně na hypotéky*. 1.vyd. Praha: CONSULTINVEST, spol. s r. o., 1997. 142 s. ISBN 80-901486-5-4.

REVENDA, Z. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 4. vyd. Praha: Management Press, 2005. 627 s. ISBN 80-7261-132-1.

SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 1. vyd. Praha: GRADA Publishing, spol. s r. o., 2000. 82 s. ISBN 80-7169-978-0.

Zákony a jiná nařízení

Nařízení vlády č. 244/1995 Sb., kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby, ve znění nařízení vlády č. 276/1996 Sb.

Nařízení vlády č. 249/2002 Sb., o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let.

Nařízení vlády č. 409/2011 Sb., o zvýšení částek životního minima a existenčního minima.

Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.

Elektronické dokumenty

Česká národní banka [online]. Praha: ČNB. Dostupné z: <http://www.cnb.cz/cs/index.html>.

Česká spořitelna [online]. Praha: Česká spořitelna, a. s. Dostupné z: <http://www.csas.cz>.

Hypoteční banka [online]. Praha: Hypoteční banka, a. s. Dostupné z: <http://www.hypotecnibanka.cz>.

Komerční banka [online]. Praha: Komerční banka, a. s. Dostupné z: <http://www.kb.cz>.

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/>.

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha A** Přehled hypotečních úvěrů poskytnutých občanům, podnikatelům a municipalitám v letech 2002 – 2011 (rozsah 1 strana)
- Příloha B** Přehled bank působících na trhu hypotečního bankovníctví a základní informace o jejich produktech (rozsah 3 strany)
- Příloha C** Dotazník České spořitelny (rozsah 1 strana)
- Příloha D** Obr. D1: Celková hodnota hypotečního zadlužení zemí EU v porovnání s USA (rozsah 1 strana)
Obr. D2: Porovnání výše úrokové sazby jednotlivých členských zemí EU s průměrem EU (rozsah 1 strana)
- Příloha E** Hypoteční produkty České spořitelny (rozsah 2 strany)
- Příloha F** Seznam dokumentů poskytovaných Českou spořitelnou jako přílohy k žádosti o úvěr (rozsah 4 strany)
- Příloha G** Žádost o úvěr (rozsah 6 stran)
- Příloha H** Hypoteční produkty Komerční banky (rozsah 2 strany)
- Příloha CH** Hypoteční produkty Hypoteční banky (rozsah 1 strana)
- Příloha I** Rozklad splátky na úmor a úrok za první období fixace (rozsah 1 strana)

Příloha A Přehled hypotečních úvěrů poskytnutých občanům, podnikatelům a municipalitám v letech 2002 – 2011

Hypoteční úvěry za roky 2002 až 2011

	I. - HU za přičítaný rok				II. - HU dle objektu úvěru				III. - HU dle účelu úvěru			
	Počet HU celkem (ks)	Počet HU se SP celkem (ks)	Počet HU se SP (ks)	Smlouvy jistina HU (tis. Kč)	Počet HU na bydlení (ks)	Smlouvy jistina HU na bydlení (tis. Kč)	Počet HU na koupali (ks)	Smlouvy jistina HU na koupali (tis. Kč)	Počet HU na výstavbu (ks)	Smlouvy jistina HU na výstavbu (tis. Kč)	Počet HU ostatních (ks)	Smlouvy jistina HU ostatních (tis. Kč)
rok 2002												
Občané	21 002	4 425	5 340 802	19 333	19 333	19 738 444	10 862	10 674 348	7 624	9 098 544	2 816	3 359 416
Podnikatelé a subjekty	430	60	521 001	172	172	1 992 904	199	1 080 439	179	4 267 938	58	1 192 102
Municipality	117	169	1 578 878	87	87	948 887	3	285 560	101	1 122 639	9	89 956
celkem	21 545	4 654	7 410 681	19 592	19 592	22 630 235	10 758	11 776 640	7 904	14 489 121	2 883	4 644 804
rok 2003												
Občané	31 478	6 498	7 017 861	28 910	28 910	32 057 880	16 166	17 200 170	9 611	12 071 264	5 761	6 840 719
Podnikatelé a subjekty	526	57	420 190	312	312	5 591 198	262	1 529 582	238	6 566 333	126	2 485 811
Municipality	61	89	1 769 302	48	48	629 242	2	6 694	57	784 572	2	12 370
celkem	32 165	6 624	9 497 356	29 270	29 270	38 278 320	16 370	18 836 446	9 906	19 422 409	5 889	9 338 908
rok 2004												
Občané	40 985	5 503	6 538 115	37 039	37 039	45 688 232	21 129	25 580 734	10 913	15 605 660	8 883	10 361 089
Podnikatelé a subjekty	774	7	288 860	409	409	4 912 634	359	2 194 910	330	8 543 325	95	4 782 461
Municipality	56	65	677 760	42	42	105 893	1	3 000	54	672 028	1	600
celkem	41 815	5 575	7 504 735	37 490	37 490	50 706 759	21 519	28 187 644	11 317	24 821 213	8 979	15 117 150
rok 2005												
Občané	51 076	1 837	2 138 320	46 075	46 075	51 395 208	31 860	43 877 605	16 780	22 722 451	4 156	5 588 786
Podnikatelé a subjekty	1 323	4	47 879	781	781	11 403 521	607	3 767 178	550	14 016 528	164	7 840 412
Municipality	39	29	575 289	35	35	591 468	3	29 498	34	441 873	3	156 160
celkem	52 388	1 860	3 181 371	47 441	47 441	73 395 197	32 560	47 674 281	15 363	37 080 849	4 323	13 615 206
rok 2006												
Občané	67 344	1 066	1 468 382	61 784	61 784	91 830 850	46 083	65 642 127	18 109	28 818 108	5 152	6 379 452
Podnikatelé a subjekty	1 837	0	0	1 113	1 113	22 985 070	655	5 105 339	945	2 811 776	206	9 460 530
Municipality	38	0	0	26	26	313 725	1	3 171*	27	383 721	0	0
celkem	69 189	1 066	1 468 382	62 923	62 923	115 130 645	46 740	70 779 183	19 081	54 840 625	5 358	16 839 972
rok 2007												
Občané	83 344	224	240 610	76 180	76 180	130 034 564	56 492	93 829 329	20 724	35 036 410	8 128	11 365 182
Podnikatelé a subjekty	2 183	0	0	1 178	1 178	17 457 889	612	5 733 944	1 572	21 642 063	199	13 120 493
Municipality	30	1	13 000	17	17	129 258	4	17 720	25	23 408	1	7 300
celkem	85 757	225	252 610	77 315	77 315	147 629 711	58 108	102 579 303	22 321	56 889 881	8 328	24 492 675
rok 2008												
Občané	67 530	107	195 610	56 066	56 066	99 097 063	36 872	68 197 887	13 752	23 866 726	12 872	21 872 533
Podnikatelé a subjekty	2 119	0	0	1 089	1 089	23 937 056	526	12 562 335	1 111	23 866 732	293	17 452 968
Municipality	21	0	0	10	10	74 170	2	16 000	17	141 015	2	4 355
celkem	69 670	107	195 610	57 165	57 165	123 108 289	37 400	81 176 242	14 881	57 864 566	14 167	39 329 856
rok 2009												
Občané	44 251	994	1 801 427	39 385	39 385	65 940 867	26 626	45 051 514	9 619	16 840 791	8 006	11 899 173
Podnikatelé a subjekty	392	0	0	626	626	5 061 594	351	2 853 406	506	6 884 639	75	5 801 377
Municipality	46	0	0	11	11	123 300	1	5 000	45	551 895	0	0
celkem	45 229	994	1 801 427	40 022	40 022	71 896 761	26 978	47 911 929	10 170	24 347 225	8 081	17 899 550
rok 2010												
Občané	50 775	1 086	1 399 369	45 390	45 390	75 738 089	29 861	48 803 815	10 187	18 397 097	11 227	18 291 943
Podnikatelé a subjekty	1 256	0	0	989	989	5 526 614	319	2 415 589	872	5 533 602	65	2 540 724
Municipality	17	0	0	3	3	52 325	2	111 363	15	111 726	0	0
celkem	52 048	1 086	1 399 369	46 382	46 382	81 317 028	29 882	50 890 404	11 074	24 040 427	11 292	20 832 667
rok 2011												
Občané	71 088	291	459 777	64 330	64 330	107 906 433	40 604	66 274 465	17 486	25 401 507	16 998	27 428 168
Podnikatelé a subjekty	1 623	0	0	1 300	1 300	9 018 062	414	5 679 799	1 066	9 401 168	126	5 732 165
Municipality	10	0	0	2	2	9 416	1	103 790	9	112 857	0	0
celkem	72 721	291	459 777	65 632	65 632	116 949 911	41 016	72 918 613	14 581	35 118 529	17 124	33 160 333

Pozn.: od roku 2005 se přičítají do systému dle: hypoteční úvěry, výhled podací úvěry, dotace, záruky a z. r. 2008. Data jsou dosud prověřena z. l. oddíl - 1. a 2. sloupce (hypoteční úvěry celkem), a III. oddíl, což celkové celkové součty.
Pravení hypoteční úvěry

Příloha B Přehled bank působících na trhu hypotečního bankovníctví a základní informace o jejich produktech

Tab. B1: Banky poskytující hypoteční úvěry a jejich produkty aktuální k 9. 3. 2012

<i>NÁZEV BANKY</i>	<i>PRODUKT</i>	<i>MIN. ÚROKOVÁ SAZBA:</i>
Equa bank, a. s.	Účelová hypotéka	3,49 % p. a.
	Neúčelová hypotéka	6,39 % p. a.
Česká spořitelna, a. s.	Hypotéka České spořitelny	3,39 % p. a.
	Hypotéka s proměnnou úrokovou sazbou	2,49 % p. a.
	Hypotéka na investice	
	Americká hypotéka – hotovostní	6,25 % p. a.
	Americká hypotéka - spotřebitelská	5,95 % p. a.
Českomoravská stavební spořitelna, a. s.	Předhypoteční úvěr	4,99 % p. a.
	Hypoteční úvěr	4,09 % p. a.
	Hypoteční úvěr do 85 % hodnoty nemovitosti	4,29 % p. a.
	Hypoteční úvěr do 100 % hodnoty nemovitosti	5,39 % p. a.
	Hypoteční úvěr bez dokládání příjmu	6,09 % p. a.
	Hypoteční úvěr na pronájem	4,39 % p. a.
Československá obchodní banka, a. s.	ČSOB Hypotéka do 70 % hodnoty nemovitosti	3,49 % p. a.
	ČSOB Hypotéka do 85 % hodnoty nemovitosti	3,69 % p. a.
	ČSOB Hypotéka bez dokládání příjmu	5,64 % p. a.
	ČSOB Přehypoteční úvěr	8,49 % p. a.
	ČSOB Americká hypotéka	7,14 % p. a.
Fio banka, a. s.	Fio hypotéka	3,51 % p. a.
GE Money Bank, a. s.	Hypotéka GEMB	3,59 % p. a.
	Variabilní hypotéka	2,94 % p. a.
	Americká hypotéka	7,99 % p. a.
Hypoteční banka, a. s.	Hypoteční úvěr do 70 %	3,49 % p. a.

	Hypoteční úvěr do 85 %	3,69 % p. a.
	Hypoteční úvěr do 100 %	4,59 % p. a.
	Hypotéka pro manažery	3,39 % p. a.
	Hypotéka pro absolventy	3,64 % p. a.
	Hypoteční úvěr na pronájem	3,79 % p. a.
	Hypotéka bez doložení příjmů	5,48 % p. a.
	Hypoteční úvěr s kap. živ. pojištěním	3,79 % p. a.
	Hypoteční úvěr s inv. živ. pojištěním	3,49 % p. a.
	Americká hypotéka	7,14 % p. a.
	Přehypoteční úvěr	8,49 % p. a.
Komerční banka, a. s.	Hypoteční úvěr Klasik (max. 85 %)	3,49 % p. a.
	Hypoteční úvěr Plus (max. 100 %)	4,49 % p. a.
LBBW Bank CZ, a. s.	Hypotéka s pohyblivou úrokovou sazbou	2,49 % p. a.
	Účelový hypoteční úvěr	3,04 % p. a.
	Neúčelový hypoteční úvěr	5,55 % p. a.
	IQ Hypotéka Multi – konsolidace úvěrů	6,05 % p. a.
mBank (retailová divize BRE Bank S.A.)	mHypotéka s fixní úrokovou sazbou	4,06 % p. a.
	mHypotéka s variabilní úrokovou sazbou	3,89 % p. a.
	mHypotéka pro neúčelový hypoteční úvěr s variabilní úrokovou sazbou	5,65 % p. a.
	mHypotéka pro neúčelový hypoteční úvěr s fixní úrokovou sazbou	5,87 % p. a.
Raiffeisenbank, a. s.	Hypotéka Klasik	3,99 % p. a.
	Hypotéka Profit	5,39 % p. a.
	Hypotéka bez dokládání příjmu	7,03 % p. a.
	Hypotéka Klasik Plus-předhypoteční úvěr v nezajištěném období	6,29 % p. a.
	Hypotéka Klasik Plus – předhypoteční úvěr v zajištěném období	3,99 % p. a.
	Americká hypotéka Univerzál – úvěr na cokoliv	7,49 % p. a.
	Americká hypotéka Univerzál – při sdělení účelu	6,49 % p. a.
	Hypotéka bez dokládání příjmu -	9,73 % p. a.

	neúčelová	
UniCredit Bank Czech Republic, a. s.	Hypoteční úvěr Individual do 85 %	2,99 % p. a.
	Hypoteční úvěr - Individual od 86 % - 100 %	4,29 % p. a.
	Hypoteční úvěr - Flexi	3,26 % p. a.
	Hypoteční úvěr - Plus	3,69 % p. a.
	Hypoteční úvěr - Twin	3,11 % p. a.
	Hypoteční úvěr Neresidenční	2,99 % p. a.
	Hypoteční úvěr Neúčelový	5,25 % p. a.
Volksbank Česká republika, a. s.	Standardní hypoteční úvěr	3,99 % p. a.
	Hypoteční úvěr bez dokládání příjmu	7,19 % p. a.
	Americká hypotéka	6,09 % p. a.
Wüstenrot hypoteční banka, a. s.	Hypotéka Wüstenrot	3,69 % p. a.
	Hypotéka Refin	3,59 % p. a.
	Hypotéka bez příjmů	7,14 % p. a.
	Hypotéka na pronájem	4,34 % p. a.
	Hypotéka na domácnost	5,99 % p. a.
	Hypotéka na cokoliv (bez uvedení účelu)	6,40 % p. a.
	HypoRevit	4,19 % p. a.
	TopRevit	4,29 % p. a.

Zdroj: webové stránky jednotlivých bankovních institucí (vlastní zpracování)

Pevná versus proměnná sazba hypotéky České spořitelny

VYPLŇTE DOTAZNÍK A DOZVÍTE SE, JAKOU SAZBU BYSTE MĚL PREFEROVAT.

Sledujete pravidelně vývoj ekonomiky?	<input type="checkbox"/> ANO	<input type="checkbox"/> NE
Rozumíte výhodám a nastavení proměnné (floatové) hypotéky?	<input type="checkbox"/> ANO	<input type="checkbox"/> NE
Víte, kdy je výhodné mít fixovanou úrokovou sazbu a kdy pohyblivou?	<input type="checkbox"/> ANO	<input type="checkbox"/> NE
Sledujete události na finančním trhu?	<input type="checkbox"/> ANO	<input type="checkbox"/> NE
Máte přehled o vývoji úrokových sazeb?	<input type="checkbox"/> ANO	<input type="checkbox"/> NE
Investujete do akciových fondů?	<input type="checkbox"/> ANO	<input type="checkbox"/> NE
Máte vytvořené finanční rezervy na nenadálé situace?	<input type="checkbox"/> ANO	<input type="checkbox"/> NE
Jste ochoten nést riziko z titulu různé výše měsíčních splátek hypotéky?	<input type="checkbox"/> ANO	<input type="checkbox"/> NE
Bude splátka hypotéky zásadním výdajem ve Vašem rodinném rozpočtu?	<input type="checkbox"/> ANO	<input type="checkbox"/> NE

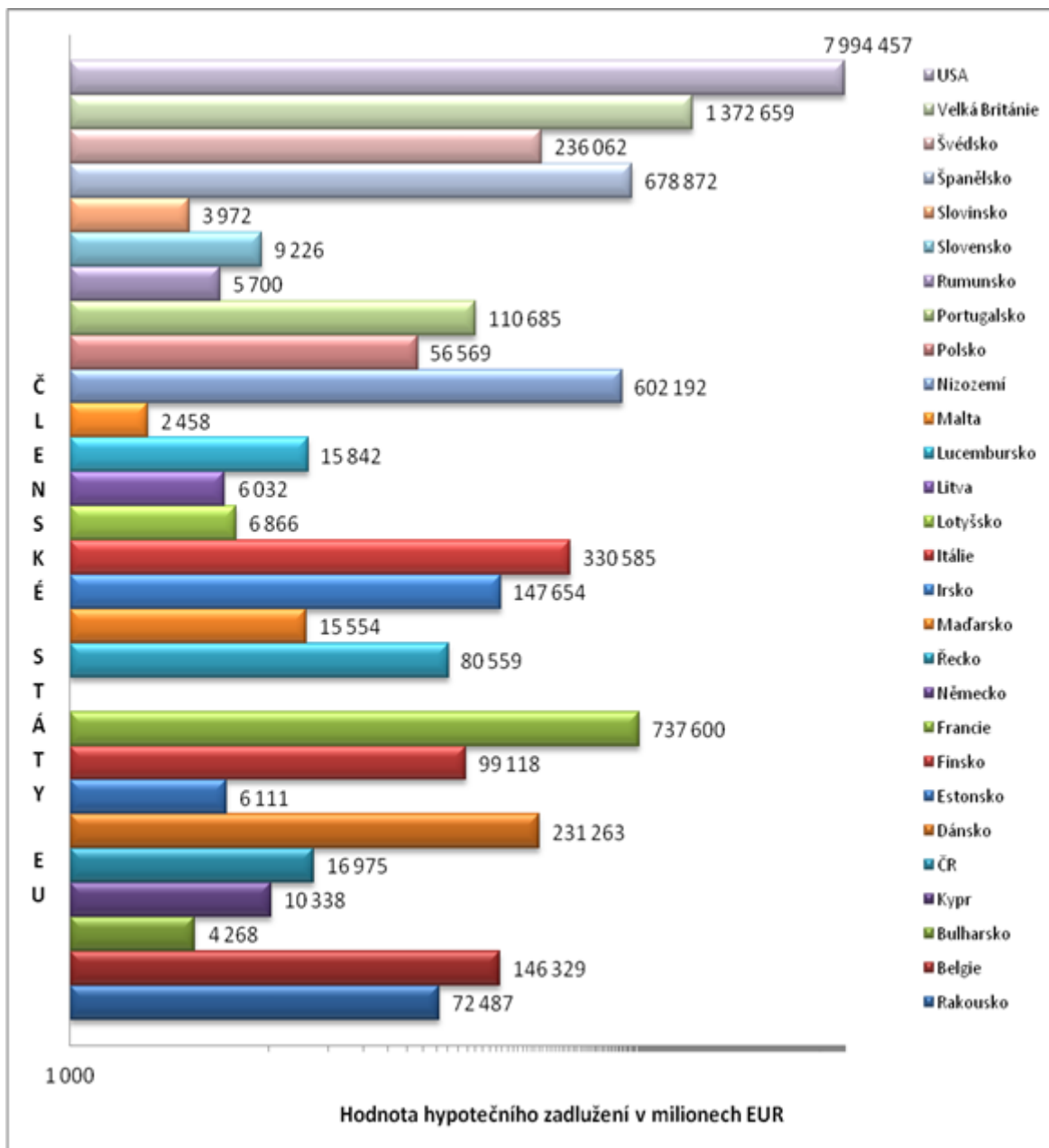
Pokud jste většinou odpověděli **ANO**, pak je **proměnná sazba pro Vás**. Pokud však převažuje **NE**, doporučujeme pevnou úrokovou sazbu a jistotu stejných měsíčních splátek po nastavené období.

Úrokové sazby již od 2,49 % p. a.

- Klient si může vybrat mezi pevnou nebo proměnnou sazbou.
- Proměnná sazba začíná již na 2,49 % a může se měnit každý měsíc: je tedy určena pro klienty, kteří si chtějí od začátku sami řídit výši úrokové sazby své hypotéky, jsou finančně vzdělaní a orientují se dobře ve světě financí.
- Pevnou sazbu získají klienti již od 3,39 % při fixaci na 3–5 let, je určena klientům, kteří upřednostňují jistotu stejné výše splátek na několik let dopředu.

**ČESKÁ
SPŮRITELNA**
Jsme Vám blíž.

Příloha D Celková hodnota hypotečního zadlužení zemí EU v porovnání s USA



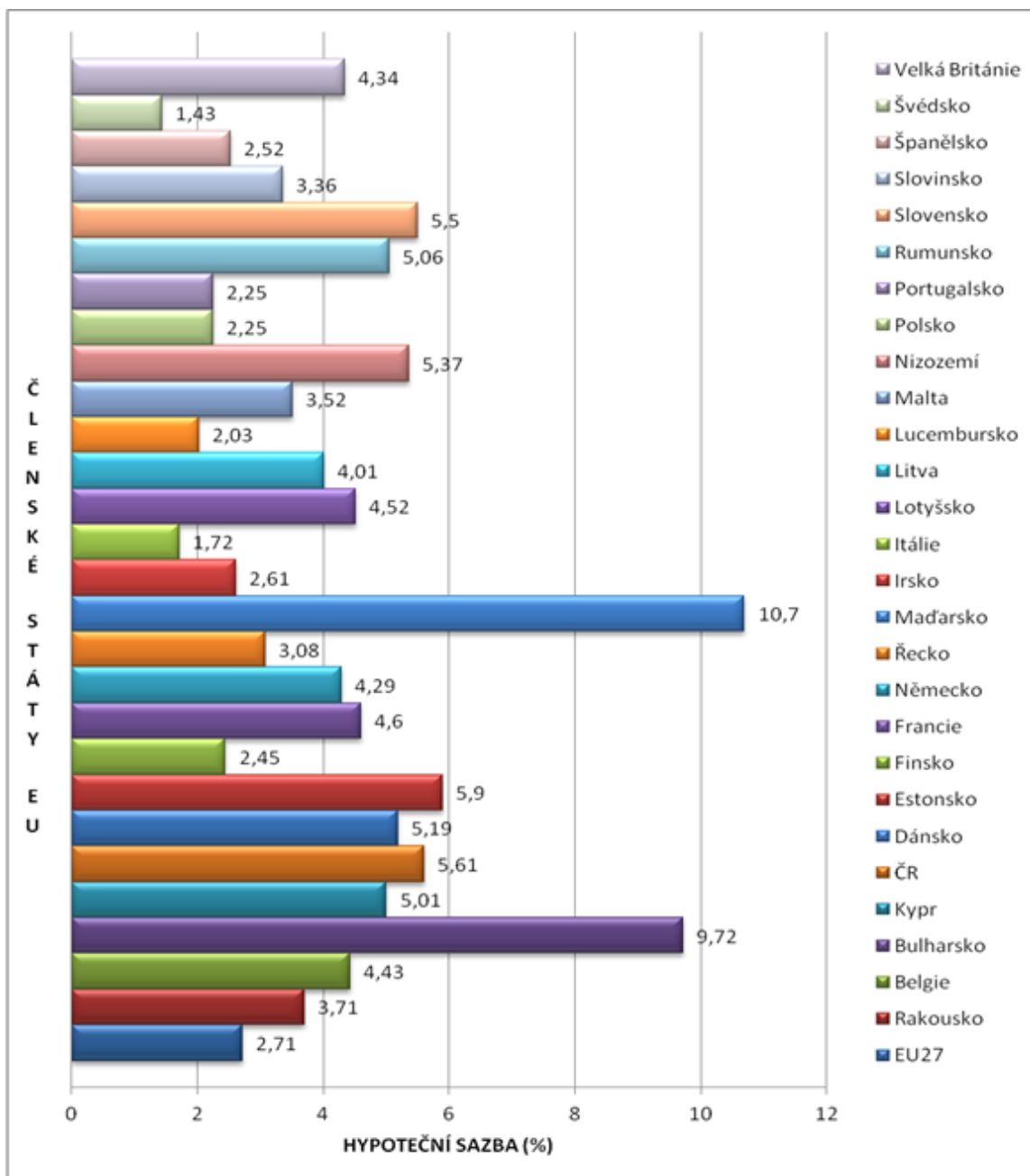
Zdroj: European Mortgage Federation. *Hypostat 2009: A review of Europe's mortgage and housing market*. [online]. Belgium: European Mortgage Federation, 2010 [vid. 2011-07-09]. Dostupné z: <http://www.hypo.org/Content/Default.asp?pageId=524>

(vlastní zpracování)

Obr. D1: Celková hodnota hypotečního zadlužení v zemích EU v porovnání s USA (2009)

Údaje jsou platné z roku 2009 a jsou udávány v milionech EUR.

Porovnání výše úrokové sazby jednotlivých členských zemí EU s průměrem EU



Zdroj: European Mortgage Federation. *Hypostat 2009: A review of Europe's mortgage and housing market*. [online]. Belgium: European Mortgage Federation, 2010 [vid. 2011-07-09]. Dostupné z: <http://www.hypo.org/Content/Default.asp?pageId=524>, (vlastní zpracování)

Obr. D2: Srovnání výše hypoteční sazby (%) v zemích EU

Příloha E Hypoteční produkty České spořitelny

Hypotéka České spořitelny

Hypotéka ČS je určena fyzickým osobám pro financování nemovitostí určených k bydlení.

Za základní charakteristiky tohoto produktu lze uvést:

- nulový poplatek za vyřízení hypotečního úvěru,
- výše poskytnutého úvěru až do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti,
- možnost on-line ocenění nemovitosti zdarma,
- doba splatnosti až 30 let,
- možnost pevné úrokové sazby na 1, 2, 3, 4, 5, 10, 15 nebo 20 let.

Americká hypotéka

Americká hypotéka určená fyzickým osobám starším 18 let je zajištěna zástavním právem k nemovitosti a lze využít hotovostní či spotřebitelskou variantu. V případě hotovostní varianty jsou finance převedeny na osobní účet klienta nebo vyplaceny v hotovosti. Spotřebitelská varianta lze použít např. na nákup zboží a služeb osobní potřeby, vypořádání společného jmění manželů při rozvodovém řízení, refinancování minulých investic do nemovitosti aj. Základní parametry Americké hypotéky jsou:

- min. výše úvěru 150 000 Kč,
- max. výše úvěru je omezena hodnotou nemovitosti a schopností klienta splácet,
- výše poskytnutého úvěru max. do 80 % hodnoty zastavené nemovitosti,
- splatnost max. 20 let,
- pevná úroková sazba po celou dobu splatnosti.

Hypotéka na investice

Produkt zaměřený na financování nemovitostí podnikatelského charakteru, činžovních domů, ubytovacích a stravovacích zařízení či drobných provozoven nese název Hypotéka na investice a je určen fyzickým osobám. Charakteristiky popisující tento produkt jsou:

- úvěr až do výše 90 % hodnoty zastavené nemovitosti dle znaleckého ocenění,
- k prokázání bonity klienta lze využít příjmů z budoucího pronájmu,
- minimální podíl vlastních prostředků klienta činí 15 % na celkových nákladech,
- bez omezení min. a max. výše úvěru,

- pevná úroková sazba po dobu zvolené fixace.

Hypotéka s proměnnou úrokovou sazbou

Hypotéka s proměnnou úrokovou sazbou je vhodná pro klienty, kteří upřednostňují možnost řízení výše úrokové sazby. Hypotéku s proměnnou úrokovou sazbou lze charakterizovat pomocí těchto parametrů:

- poskytnutí hypotečního úvěru bez poplatku,
- možnost on-line ocenění nemovitosti zdarma,
- úroková sazba se skládá z 1M PRIBORU plus pevná odchylka banky minus slevy,
- doba splatnosti až 30 let,
- možnost změnit proměnnou úrokovou sazbu na sazbu fixní,
- úvěr až do 90 % hodnoty zastavené nemovitosti,
- degresivní způsob splácení.

Příloha F Seznam dokumentů poskytovaných Českou spořitelnou jako přílohy k žádosti o úvěr

1.48pob.



SEZNAM PODKLADŮ K POSOUZENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Žadatelé

Doklady totožnosti

Občan ČR: OP/Pas/Potvrzení o rodinném stavu z Evidence obyvatel (v případě, že v OP není uveden rodinný stav)

Pojištění PPI

Zdravotní dotazník pro posouzení k přistoupení k Pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr

Příjem ze zaměstnání

Potvrzení o čistých příjmech klienta za období posledních 12 měsíců

2 výpisy z bankovního účtu, na který je příjem poukázován (za poslední měsíc a jeden z období před 6 měsíci)

Účel úvěru

Výstavba, stavební úpravy a rekonstrukce

Stavební povolení s nabytím právní moci nebo Ohlášení stavebních prací společně se souhlasem stavebního úřadu a s projektovou dokumentací ověřenou stavebním úřadem nebo Rozhodnutí o umístění stavby - bylo-li vydáno
Územní rozhodnutí nebo regulační plán nebo územně plánovací informace, ze kterých bude patrné, že se bude jednat o výstavbu nemovitosti k bydlení - bylo-li vydáno

Výpis z katastru nemovitostí k financované i zastavované nemovitosti ne starší než 30 dnů

Položkový rozpočet a harmonogram prací, včetně soupisu prací prováděných svépomocí s jejich oceněním

Ocenění nemovitosti

Ocenění smluvního znalce (REV) - povinné dokumenty

Výpis z katastru nemovitostí - LV (dům / pozemek)

Snímek katastrální mapy, příp. geometrický plán

Ocenění smluvního znalce (REV) - další dokumenty podle okolností a charakteru případu

Zdůvodnění probíhajících řízení na Katastru nemovitostí, je-li objekt označen změnou právních vztahů (tzv. plomba)

Smlouva o věcném břemení (vždy, je-li bytová jednotka zatížena dle výpisu z LV věcným břemenem)

Smlouva o zřízení předkupního práva (vždy, je-li bytová jednotka zatížena předkupním právem dle výpisu z LV)

Stavební a projektová dokumentace (plány, technický popis, specifikace včetně změn), není-li specifikace týkající se zejména výměry nemovitosti uvedena v nabývacím titulu a má-li klient stavební dokumentaci k dispozici

Rozpočet (není-li přílohou smlouvy o dílo) zpracovaný autorizovanou osobou nebo čestné prohlášení o rozsahu stavebních úprav

Stavební povolení (popř. certifikát autorizovaného inženýra) včetně příp. změn nebo Ohlášení společně s písemným souhlasem stavebního úřadu, územní souhlas, územně plánovací informace nebo rozhodnutí o umístění stavby, příp. regulační plán - vždy, jsou-li stavební změny podmíněny rozhodnutím příslušného stavebního úřadu.

Stavební a projektová dokumentace (plány, technický popis, specifikace včetně změn)

Smlouva o dílo nebo Budoucí smlouva o dílo s dodavatelem stavby

Harmonogram věcného, časového a finančního plnění stavby

**PŘEHLED SLUŽEB A ZVÝHODNĚNÍ NABÍZENÝCH V SOUVISLOSTI
S HYPOTEČNÍMI ÚVĚRY A PODMÍNKY JEJICH POSKYTOVÁNÍ
(PŘEHLED VÝHOD)**

Znění platné ode dne: 8.8.2011

I. SLUŽBY A ZVÝHODNĚNÍ SOUVISEJÍCÍ S POSKYTNUTÍM HYPOTÉKY (nelze je dodatečně sjednávat ani rušit, jsou-li sjednány)

	NÁZEV	POPIS	CENA
<input type="checkbox"/>	Až do 100% hodnoty nemovitosti	Poskytneme Vám hypotéku až do výše hodnoty zastavované nemovitosti bez požadavku banky na doložení části investičního záměru z vlastních zdrojů. Předpokladem sjednání tohoto zvýhodnění je jeho přijatelnost pro banku z hlediska úvěrového rizika.	jednorázový poplatek za sjednání dle aktuálního Sazebníku
<input type="checkbox"/>	Překlenovací financování	Uspadíme Vám stěhování do nového bydlení. K Vaší hypotéce Vám poskytneme krátkodobý úvěr na překlenutí období mezi potřebou zdrojů na financování Vašeho nového bydlení a prodejem stávající nemovitosti. Tento úvěr zajištěný stávající nemovitostí lze splatit kdykoliv před uplynutím stanovené dvouleté splatnosti, a to v návaznosti na prodej stávající nemovitosti (bez poplatku za mimořádnou splátku)	jednorázový poplatek za sjednání dle aktuálního Sazebníku
<input type="checkbox"/>	Financování montovaných domů	Při výstavbě montovaného rodinného domu zhotovitelem, který je členem Asociace dodavatelů montovaných domů, Vám umožníme čerpání hypotéky až do 90% ceny díla bez nutnosti zápisu rozestavěné budovy do katastru nemovitostí (a zřízení zástavního práva k této budově). Pokud nemáte k dispozici jinou nemovitost pro zajištění hypotéky, je podmínkou přechodné zajištění úvěru blankosměnkou.	jednorázový poplatek za sjednání dle aktuálního Sazebníku

II. SLUŽBY A ZVÝHODNĚNÍ S MOŽNOSTÍ DODATEČNÉHO SJEDNÁNÍ, POPŘ. ZRUŠENÍ V PRŮBĚHU TRVÁNÍ ÚVĚROVÉ SMLOUVY

	NÁZEV	POPIS	CENA
<input type="checkbox"/>	Pojištění schopnosti splácet	Pojištění schopnosti splácet úvěr pokrývá většinu potenciálních rizik spojených s příčinou nesplácení a pomůže řešit situace jako smrt, plná invalidita, pracovní neschopnost. Sami se přitom rozhodnete, zda do pojištění zahrnete i spoludlužníka, a stanovíte si rozsah krytí pojištění podle své potřeby. Pojištění lze dodatečně sjednat i zrušit kdykoliv po celé období trvání úvěrového vztahu (nestanoví-li úvěrová smlouva jinak), avšak snížení úrokové sazby se uplatní pouze při dodatečném sjednání v rámci změny fixované úrokové sazby.	sjednání zdarma + snížení úrokové sazby o 0,1 % p.a. + měsíční úhrady na pojistné

<input type="checkbox"/>	Pojištění schopnosti splácet i při ztrátě zaměstnání	<p>Pojištění schopnosti splácet úvěr pokrývá většinu potenciálních rizik spojených s příčinou nesplácení a pomůže řešit situace jako smrt, plná invalidita, pracovní neschopnost nebo i ztráta zaměstnání. Sami se přitom rozhodnete, zda do pojištění zahrnete i spoludlužníka, a stanovíte si rozsah krytí pojištění podle své potřeby.</p> <p>Pojištění lze dodatečně sjednat i zrušit kdykoliv po celé období trvání úvěrového vztahu (nestanoví-li úvěrová smlouva jinak), avšak snížení úrokové sazby se uplatní pouze při dodatečném sjednání v rámci změny fixované úrokové sazby.</p>	<p>sjednání zdarma</p> <p>+</p> <p>snížení úrokové sazby o 0,15 % p.a.</p> <p>+</p> <p>měsíční úhrady na pojistné</p>
<input type="checkbox"/>	Sleva za splácení z aktivního účtu u ČS	<p>Budete-li splácet svoji hypotéku z Vašeho aktivně využívaného Osobního účtu České spořitelny a směřovat na něj pravidelně svůj příjem, poskytneme Vám slevu na úrokové sazbě Vaší hypotéky.</p> <p>Konkrétní podmínky jsou upraveny v tzv. Pravidlech využití zvýhodnění „Sleva za splácení z aktivního účtu u ČS“, které jsou k dispozici na Domovské stránce nebo na Obchodních místech banky.</p> <p>Toto zvýhodnění lze dodatečně sjednat pouze v rámci změny fixované úrokové sazby (nedohodne-li se výjimečně banka s klientem jinak). Nelze jej sjednat při využití Služby České spořitelny Premier.</p> <p>Zrušit jej lze vždy pouze v rámci změny fixované úrokové sazby.</p>	<p>sjednání zdarma</p> <p>+</p> <p>snížení úrokové sazby o 0,5 % p.a.</p>
<input type="checkbox"/>	Expresní čerpání	<p>Umožníme Vám čerpání hypotéky již druhý den od podpisu úvěrové smlouvy po splnění všech podmínek čerpání.</p> <p>Nemusíte před čerpáním hypotéky (před prvním nebo i jakýmkoliv dalším čerpáním) dokládat zapsané zástavní právo k veškerým zastavovaným nemovitostem, stačí:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ předložit bance návrh na vklad zástavního práva k nemovitosti s potvrzením jeho přijetí příslušným katastrálním úřadem, nebo ▪ uzavřít s bankou smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení zástavního práva k nemovitosti a spolu s tím zřídit jiné přechodné zajištění úvěru vždy podle podmínek příslušného úvěrového obchodu. <p>Dodatečně lze tuto výhodu sjednat po celé období čerpání.</p>	<p>jednorázový poplatek za sjednání dle aktuálního Sazebníku</p>
<input type="checkbox"/>	Financování družstevního bytu	<p>Umožníme Vám čerpání hypotéky na pořízení družstevního bytu, a to i když hypotéku přechodně nemůžete zajišťit zástavním právem k tomuto bytu a nemáte k dispozici jinou nemovitost pro zajištění hypotéky.</p> <p>Podmínkou je uzavření smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení zástavního práva k pořizované nemovitosti společně se zřízením jiného přechodného zajištění úvěru, vždy podle podmínek příslušného úvěrového obchodu.</p> <p>Tuto výhodu lze využít i pro pořízení bytu od města či obce.</p> <p>Klient je povinen hradit měsíční poplatek za tuto výhodu počínaje měsícem, ve kterém došlo k uzavření úvěrové smlouvy (včetně) a konče měsícem, ve kterém klient doložil zapsané zástavní právo k pořizovanému bytu, popř. alespoň návrh na vklad zástavního práva podaný u příslušného katastrálního úřadu.</p> <p>Dodatečně lze tuto výhodu sjednat po celé období čerpání.</p>	<p>měsíční poplatek dle aktuálního Sazebníku</p>
<input type="checkbox"/>	Zrychlená výstavba	<p>V rámci účelu hypotéky „výstavba, dostavba a rekonstrukce“ Vám při první žádosti o postupné čerpání na stavební práce umožníme čerpat hypotéku o 500 tis. Kč více než činí aktuální hodnota zastavené nemovitosti (za předpokladu přechodného zajištění úvěru blankosměnkou).</p> <p>Dodatečně lze tuto výhodu sjednat po celé období čerpání.</p>	<p>jednorázový poplatek za sjednání dle aktuálního Sazebníku</p>

<input type="checkbox"/>	Mimořádné splátky	<p>Umožníme Vám skládat mimořádné splátky hypotéky bez poplatku i v průběhu období platnosti fixované úrokové sazby. Můžete si zvolit délku období platnosti fixované úrokové sazby podle své potřeby, nikoliv podle doby, kdy potřebujete udělat mimořádnou splátku.</p> <p>Klient je oprávněn kdykoli k poslednímu dni kteréhokoli měsíce zaplatit mimořádnou splátku úvěru bez předchozího písemného souhlasu banky, přičemž není povinen platit poplatek za mimořádnou splátku. Tím není dotčeno právo provádět mimořádné splátky v souladu s příslušnými ustanoveními obchodních podmínek (OPÚ).</p> <p><u>Podmínky pro uplatnění:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ každá taková mimořádná splátka musí být bance předem písemně oznámena; ▪ první takovou mimořádnou splátku je klient oprávněn učinit po uhrazení minimálně 12 pravidelných měsíčních anuitních splátek počínaje od data sjednání služby; ▪ každou další mimořádnou splátku je klient oprávněn učinit po uhrazení dalších 12 pravidelných měsíčních anuitních splátek od zaplacení předchozí mimořádné splátky; ▪ výše každé takové mimořádné splátky nesmí překročit 20 % z úvěrové částky <p><u>Dodatečné sjednání:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ po celou dobu trvání úvěrového vztahu. <p><u>Podmínky zrušení:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ pouze v rámci změny fixované úrokové sazby; ▪ bez ohledu na skutečnost, zda klient službu využil či nikoliv, služba se povinně ruší při vstupu klienta do Programu podpory bydlení - Ideální hypotéka s úrokovým zvýhodněním. 	měsíční poplatek dle aktuálního Sazebníku
--------------------------	--------------------------	---	---

<input type="checkbox"/>	Variabilita splátek	<p>Umožníme Vám odklad splátek (tj. přerušení splácení) na začátku úvěrového vztahu i v jeho průběhu. Stejně tak si kdykoliv podle svých potřeb můžete změnit výši svých pravidelných splátek.</p> <p>Klient je oprávněn opakovaně využít službu buď změnou výše svých měsíčních anuitních splátek nebo 3-měsíčním přerušením splácení (odkladem 3 měsíčních anuitních splátek), a to vždy na základě dodatku k úvěrové smlouvě, který již nebude dále zpoplatněn.</p> <p><u>Podmínky pro uplatnění:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ odklad prvních 3 měsíčních anuitních splátek po ukončení období čerpání je možný pouze za předpokladu, že je s bankou dohodnut ještě před uzavřením úvěrové smlouvy a sjednán přímo v úvěrové smlouvě; jinak lze poprvé přerušit splácení až po uhrazení minimálně 12 pravidelných měsíčních anuitních splátek od uzavření úvěrové smlouvy nebo od dodatečného sjednání služby, pokud není služba sjednána již při uzavření úvěrové smlouvy; ▪ je-li sjednán odklad prvních 3 měsíčních anuitních splátek po ukončení období čerpání a dojde k dřívějšímu ukončení čerpání úvěru a v souladu s obchodními podmínkami (OPÚ) k automatickému dřívějšímu zahájení splácení úvěru, počítá se sjednaný odklad splátek ve vztahu k takovému dřívějšímu datu první splátky úvěru; ▪ o změnu výše splátek je klient poprvé oprávněn požádat až po uhrazení minimálně 12 pravidelných měsíčních anuitních splátek od uzavření úvěrové smlouvy nebo od dodatečného sjednání služby, pokud není služba sjednána již při uzavření úvěrové smlouvy; ▪ každé další využití služby je možné sjednat po uhrazení dalších 12 pravidelných měsíčních anuitních splátek od ukončení předchozího využití služby (kterékoli její varianty); ▪ přerušení splácení lze využít pouze 3x (do tohoto počtu se nezahrnuje sjednání odkladu prvních 3 měsíčních anuitních splátek po ukončení období čerpání); každá další žádost o přerušení splácení již bude bankou posuzována individuálně a banka je oprávněna takovou žádost dle svého volného uvážení zamítnout; ▪ pravidelnou měsíční anuitní splátku je možné zvýšit nebo snížit maximálně o 30% oproti původní výši stanovené v úvěrové smlouvě pro první období platnosti fixované úrokové sazby; ▪ využitím této služby nesmí dojít k překročení lhůt pro minimální či maximální možnou splatnost hypotéky, které banka nabízí u svých produktů; ▪ v době žádosti o využití služby ani posledních 12 měsíců před podáním takové žádosti klient nesmí být v prodlení se splácením svých závazků z úvěrové smlouvy ani nesmí dojít k porušení úvěrového vztahu nebo vzniku jiné závažné skutečnosti. <p><u>Dodatečné sjednání:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ po celou dobu trvání úvěrového vztahu <p><u>Podmínky zrušení:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ pouze v rámci změny fixované úrokové sazby; 	jednorázový poplatek za sjednání dle aktuálního Sazebníku
--------------------------	----------------------------	--	---

Upozornění pro klienty:

Některé služby a zvýhodnění není možné vzájemně kombinovat. Možnost kombinací sdělí na požádání Obchodní místo banky. To samé platí pro možnost využití jednotlivých služeb a zvýhodnění i ve vztahu k případnému dalšímu úvěru poskytovanému vedle standardní hypotéky v rámci určité služby.

Pokud klient uzavřel úvěrovou smlouvu kdykoliv před datem 15.4.2011 (popř. i po tomto datu, byla-li taková úvěrová smlouva sjednána v rámci produktu Ideální hypotéka) a ke své hypotéce již má podle znění Přehledu výhod platného před tímto datem sjednanu kteroukoliv z následujících služeb - Mimořádné splátky, Přerušení splácení, Změna výše splátek, Prémie při změně fixace - pak může dodatečně sjednat jakoukoliv službu či jakékoliv zvýhodnění podle tohoto znění Přehledu výhod pouze za předpokladu, že současně dojde ke zrušení výše uvedených služeb (tím není dotčeno právo klienta sjednat stejnou nebo obdobnou službu za podmínek tohoto znění Přehledu výhod).



ŽÁDOST O ÚVĚR

- ☐ Hypoteční úvěr ☐ Americká hypotéka ☐ hotovostní
☐ spotřebitelská

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE (vyplňuje žadatel/spoluzadatel)

1. ŽADATEL(KA) (nehodící se škrtněte):				
Příjmení, jméno, titul:		RČ/datum narození:		
Rodné příjmení:	<input type="checkbox"/> žena <input type="checkbox"/> muž			
Místo a země narození:	Stát. přísl.:			
Název průkazu totožnosti:	Číslo:	Platnost do:		
Trvalá adresa (ulice, č.p., obec, PSČ):				
Korespondenční adresa (je-li odlišná od trvalé):				
Telefon domů:	Do zaměstnání:	Mobil:	E-mail:	
Celkový počet vyživovaných osob v domácnosti (manžel/ka, druh/družka, nezaopatřené děti):				Děti ve věku:
Rodinný stav:	Nejvyšší dosažené vzdělání:	Sociální zařazení:	Plátce příjmu:	Současné bydlení:
<input type="checkbox"/> ženatý/vdaná Jméno manželů: <input type="checkbox"/> společně <input type="checkbox"/> zúžené <input type="checkbox"/> svobodný/á <input type="checkbox"/> rozvedený/á <input type="checkbox"/> vdovec/vdova <input type="checkbox"/> registrovaní partneri	<input type="checkbox"/> základní <input type="checkbox"/> vyučen <input type="checkbox"/> vyučen s maturitou <input type="checkbox"/> úplné střední odborné <input type="checkbox"/> úplné střední všeobecné <input type="checkbox"/> vyšší odborná škola <input type="checkbox"/> vysokoškolské <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> management <input type="checkbox"/> státní zaměstnanec <input type="checkbox"/> zaměstnanec-manuální <input type="checkbox"/> zaměstnanec-nemanuální <input type="checkbox"/> podnikatel <input type="checkbox"/> svobodné povolání <input type="checkbox"/> důchodce <input type="checkbox"/> student <input type="checkbox"/> nezaměstnaný <input type="checkbox"/> rodičovská/matěská dovolená/v domácnosti <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> stát <input type="checkbox"/> a.s. s účastí státu <input type="checkbox"/> a.s. bez účasti státu <input type="checkbox"/> zahraniční společnost <input type="checkbox"/> družstvo <input type="checkbox"/> spol. s r.o. <input type="checkbox"/> soukromý podnikatel <input type="checkbox"/> jiný plátce příjmu <input type="checkbox"/> vlastní soukromé podnikání (OSVČ)	<input type="checkbox"/> vlastní byt/dům se zástavou <input type="checkbox"/> vlastní byt/dům bez zástavy <input type="checkbox"/> družstevní vlastnictví <input type="checkbox"/> státní/obecní byt <input type="checkbox"/> nájem v bytě ve vlastnictví jiné osoby <input type="checkbox"/> u rodičů, u rod. příslušníků <input type="checkbox"/> ubytovna/kolej <input type="checkbox"/> ostatní

ÚDAJE O PŘÍJMU ŽADATELE:

<input type="checkbox"/> zaměstnání v ČR	Zaměstnavatel (název):	IČO:
<input type="checkbox"/> zaměstnání v zahraničí	Zaměstnan od: (dd.mm.rrrr)	Na pozici:
	<input type="checkbox"/> doba neurčitá <input type="checkbox"/> doba určitá - pracovní poměr sjednán do:	
	Čistý měsíční příjem (průměr za 12M):	Tel. na mzdové oddělení:
	Srážky ze mzdy na základě nařízeného výkonu rozhodnutí: <input type="checkbox"/> jsou <input type="checkbox"/> nejsou prováděny	
	Prohlašuji, že se mnou <input type="checkbox"/> je <input type="checkbox"/> není vedeno jednání o skončení mého pracovního poměru.	
<input type="checkbox"/> podnikatel	Předmět podnikání:	Konkrétní popis činnosti:
	Čistý měsíční příjem (průměr za 12M):	Datum zahájení činnosti:
	IČO:	Jsem spolupracující osoba <input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne
	Prohlašuji, že <input type="checkbox"/> dlužím / <input type="checkbox"/> nedlužím finančnímu úřadu, sociál. a zdrav. pojišťovně, aktuálně <input type="checkbox"/> mám / <input type="checkbox"/> nemám bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a aktuálně <input type="checkbox"/> mám / <input type="checkbox"/> nemám exekuci.	

☐ ostatní příjmy

☐ příjem z nájmu

Čistý měsíční příjem (průměr za 12M) _____

Typ pronaj. nemovitosti: _____

☐ starobní důchod

Výše důchodu: _____

☐ invalidní důchod

Výše důchodu: _____

☐ částečný ☐ plný

☐ rodičovský příspěvek

Výše příspěvku: _____

☐ výživné

Výše výživného: _____

☐ příspěvek na bydlení pro vojáky

Výše příspěvku: _____

☐ výsluhový příspěvek

Výše příspěvku: _____

☐ odměna pěstouna

Výše příspěvku: _____

Vlastnický podíl (v%) _____

Název firmy: _____

IČO: _____

Prohlašuji, že firma ☐ dluží / ☐ nedluží finančnímu úřadu, sociál. a zdrav. pojišťovně, aktuálně ☐ má / ☐ nemá bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a aktuálně ☐ má / ☐ nemá exekuci.

☐ majetková účast ve společnosti

Vlastnický podíl (v%) _____

Název firmy: _____

IČO: _____

Prohlašuji, že firma ☐ dluží / ☐ nedluží finančnímu úřadu, sociál. a zdrav. pojišťovně, aktuálně ☐ má / ☐ nemá bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a aktuálně ☐ má / ☐ nemá exekuci.

ÚDAJE O MAJETKU ŽADATELE:

Typ nemovitosti:*

Adresa: _____

Na nemovitosti vážne zástava ☐ ano ☐ ne

Typ nemovitosti:*

Adresa: _____

Na nemovitosti vážne zástava ☐ ano ☐ ne

Případné další nemovitosti: _____

*(byť / rodinný dům / pozemek / rekreační objekt / činžovní dům / jiné)

2. SPOLUŽADATEL(KA) (nehodící se škrtněte):

☐ MANŽEL(KA) ☐ DRUH (DRUŽKA) ☐ REGISTROVANÝ PARTNER (KA)

Příjmení, jméno, titul: _____

RČ/datum narození: _____

Rodné příjmení: _____

☐ žena

☐ muž

Místo a země narození: _____

Stát. přísl.: _____

Název průkazu totožnosti: _____

Číslo: _____

Platnost do: _____

Trvalá adresa

(ulice, č.p., obec, PSČ): _____

Korespondenční adresa

(je-li odlišná od trvalé): _____

Telefon domů: _____

Do zaměstnání: _____

Mobil: _____

E-mail: _____

Rodinný stav:

Nejvyšší dosažené vzdělání:

Sociální zařazení:

Plátce příjmu:

Současné bydlení:

☐ ženatý/vdaná

☐ základní

☐ management

☐ stát

☐ vlastní byt/dům se

Jména manželů:

☐ vyučen

☐ státní zaměstnanec

☐ a.s. s účastí státu

☐ zástavou

☐ společné

☐ vyučen s maturitou

☐ zaměstnanec-manuální

☐ a.s. bez účasti státu

☐ vlastní byt/dům bez

☐ zúžené

☐ úplné střední odborné

☐ zaměstnanec-nemanuální

☐ zahraniční

☐ zástavy

☐ svobodný/á

☐ úplné střední všeobecné

☐ podnikatel

☐ společnost

☐ družstevní vlastnictví

☐ rozvedený/á

☐ vyšší odborná škola

☐ svobodné povolání

☐ družstvo

☐ státní/obecní byt

☐ vdovec/vdova

☐ vysokoškolské

☐ důchodce

☐ spol. s r.o.

☐ nájem v bytě ve

☐ registrovaní

☐ ostatní

☐ student

☐ soukromý

☐ vlastnictví jiné osoby

☐ partneři

☐ nezaměstnaný

☐ podnikatel

☐ u rodičů, u rod.

☐ rodičovská/mateřská

☐ jiný plátce příjmu

☐ příslušníků

☐ dovolená/v domácnosti

☐ vlastní soukromé

☐ ubytovna/kolej

☐ ostatní

☐ podnikání (OSVČ)

☐ ostatní

ÚDAJE O PŘÍJMU SPOLUŽADATELE:

☐ **zaměstnaní v ČR** Zaměstnavatel (název): _____ IČO: _____
 Zaměstnan od: (dd.mm.rrrr) _____ Na pozici: _____
☐ **zaměstnaní v zahraničí** ☐ doba neurčitá ☐ doba určitá - pracovní poměr sjednán do: _____
 Čistý měsíční příjem (průměr za 12M): _____ Tel. na mzdové oddělení: _____
 Srážky ze mzdy na základě nařízeného výkonu rozhodnutí: ☐ jsou ☐ nejsou prováděny
 Prohlašuji, že se mnou ☐ je ☐ není vedeno jednání o skončení mého pracovního poměru.

☐ **podnikatel** Předmět podnikání: _____ Konkrétní popis činnosti: _____
 Čistý měsíční příjem (průměr za 12M): _____ Datum zahájení činnosti: _____
 IČO: _____ Jsem spolupracující osoba ☐ ano ☐ ne
 Prohlašuji, že ☐ dlužím / ☐ nedlužím finančnímu úřadu, sociál. a zdrav. pojišťovně, aktuálně ☐ mám / ☐ nemám bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a aktuálně ☐ mám / ☐ nemám exekuci.

☐ **ostatní příjmy**
☐ příjem z nájmu Čistý měsíční příjem (průměr za 12M) _____ Typ pronaj. nemovitosti: _____
☐ starobní důchod Výše důchodu: _____
☐ invalidní důchod Výše důchodu: _____ ☐ částečný ☐ plný
☐ rodičovský příspěvek Výše příspěvku: _____
☐ výživné Výše výživného: _____
☐ příspěvek na bydlení pro vojáky Výše příspěvku: _____
☐ výsluhový příspěvek Výše příspěvku: _____
☐ odměna pěstouna Výše příspěvku: _____

☐ **majetková účast ve společnosti** Vlastnický podíl (v%) _____ Název firmy: _____ IČO: _____
 Prohlašuji, že firma ☐ dluží / ☐ nedluží finančnímu úřadu, sociál. a zdrav. pojišťovně, aktuálně ☐ má / ☐ nemá bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a aktuálně ☐ má / ☐ nemá exekuci.
 Vlastnický podíl (v%) _____ Název firmy: _____ IČO: _____
 Prohlašuji, že firma ☐ dluží / ☐ nedluží finančnímu úřadu, sociál. a zdrav. pojišťovně, aktuálně ☐ má / ☐ nemá bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a aktuálně ☐ má / ☐ nemá exekuci.

ÚDAJE O MAJETKU SPOLUŽADATELE:

Typ nemovitosti:* _____ Adresa: _____ Na nemovitosti vážne zástava ☐ ano ☐ ne
 Typ nemovitosti:* _____ Adresa: _____ Na nemovitosti vážne zástava ☐ ano ☐ ne
 Případné další nemovitosti: _____
 *(byť / rodinný dům / pozemek / rekreační objekt / činžovní dům / jiné)

3. DALŠÍ SPOLUŽADATEL/É (VYPLNÍ SAMOSTATNOU ŽÁDOST O ÚVĚR)

Příjmení, jméno, titul: _____ vztah k žadateli: _____
 Příjmení, jméno, titul: _____ vztah k žadateli: _____

B. ÚDAJE O MĚSÍČNÍCH NÁKLADECH (vyplňuje žadatel/spolužadatel)

Měsíční celkové náklady na bydlení a provoz domácnosti	Kč
Měsíční placené výživné	Kč

C. ÚDAJE O INVESTIČNÍM ZÁMĚRU (vyplňuje poradce společně se žadatelem/spolužadatelem)

1. INVESTIČNÍ ZÁMĚR

Účel		Bude financováno z hypotéky	Bude financováno z vlastních zdrojů	Bude financováno z cizích zdrojů	Celkem
Koupě	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč	Kč
Převod členského podílu k družstev. bytu	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč	Kč
Rekonstrukce	dodavatelsky	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč
	svépomocí	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč
Výstavba	dodavatelsky	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč
	svépomocí	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč
Dostavba	dodavatelsky	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč
	svépomocí	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč
Vypořádání majetku	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč	Kč
Refinancování	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč	Kč
Zpětné proplacení	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč	Kč
Ostatní	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč	Kč
Celkem		Kč	Kč	Kč	Kč

2. VÝŠE, SPLATNOST, ČERPÁNÍ A SPLÁCENÍ ÚVĚRŮ

Výše úvěru _____ Kč Výše úvěru v případě překlenovacího financování: _____ Kč
 Typ úrokové sazby ☐ Fixovaná* ☐ Proměnná *Doba fixované úrokové sazby: _____ let
 Čerpání: ☐ Jednorázové ☐ Postupné Čerpání do: _____ Splatnost úvěru: _____ let
 Číslo účtu pro splácení (pokud již existuje) _____ /
 Název pobočky, kde chce být klient obsluhován (v případě, že nemá založen účet): _____

3. PŘEHLED VYBRANÝCH SLUŽEB A POJIŠTĚNÍ SCHOPNOSTI SPLÁCET

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Expresní čerpání | <input type="checkbox"/> Zrychlená výstavba |
| <input type="checkbox"/> Financování družstevního bytu | <input type="checkbox"/> Mimořádná splátka |
| <input type="checkbox"/> Až do 100% hodnoty nemovitosti | <input type="checkbox"/> Financování montovaných domů |
| <input type="checkbox"/> Splácení z aktivního účtu ČS | <input type="checkbox"/> Úrokové zvýhodnění (Program podpory bydlení) |
| <input type="checkbox"/> Variabilita splátek | <input type="checkbox"/> Překlenovací financování |
| <input type="checkbox"/> odklad splátek na začátku | <input type="checkbox"/> Expresní čerpání |

Zahrnutí poplatků za vybrané služby do hypotečního úvěru ☐ ano ☐ ne

Požadují snadné získání Americké hypotéky do budoucna ☐ ano ☐ ne

POJIŠTĚNÍ SCHOPNOSTI SPLÁCET:

- ☐ Pro případ pracovní neschopnosti, trvalé invalidity, úmrtí (PPI A): ☐ Požadují pojištění i spolužadatele (ku) (PPI AA, PPI BB):
 Příjmení, jméno (spolužadatele/ky): _____
- ☐ Požadují rozšíření o pojištění proti ztrátě zaměstnání (PPI B)

POJIŠTĚNÍ SCHOPNOSTI SPLÁCET PŘEKLENOVACÍ FINANCOVÁNÍ:

- ☐ Pro případ pracovní neschopnosti, trvalé invalidity, úmrtí (PPI A): ☐ Požadují pojištění i spolužadatele (ku) (PPI AA, PPI BB):
 Příjmení, jméno (spolužadatele/ky): _____
- ☐ Požadují rozšíření o pojištění proti ztrátě zaměstnání (PPI B)

4. NEMOVITOSTI

POŘIZOVANÁ NEMOVITOST

Druh nemovitosti (rodinný dům, byt, apod.): _____ Pro vlastní bydlení: ☐ ano ☐ ne

Adresa nemovitosti (ulice, č.p., obec, PSČ): _____

Případné údaje o pozemku: _____

ZASTAVOVANÁ NEMOVITOST (pokud není shodná s pořizovanou nemovitostí)

Druh nemovitosti (rodinný dům, byt, apod.): _____ Pro vlastní bydlení: ☐ ano ☐ ne

Adresa nemovitosti (ulice, č.p., obec, PSČ): _____

Případné údaje o pozemku: _____

Za účelem žádosti o hypoteční/zajištěný úvěr a posouzení vhodnosti nemovitosti jako zástavy žádám o její ocenění odhadcem pověřeným Bankou a zavazuji se uhradit cenu za takové posouzení dle platného Sazebníku ČS.

Beru na vědomí a souhlasím s tím, že k realizaci výše zmíněného posouzení nemovitosti ze strany Banky dojde po předložení dokladu o zaplacení příslušné ceny za toto posouzení, případně ověření úhrady této ceny.

☐ Ocenění není vyžadováno nebo bude zpracováno jiným způsobem přijatelným pro Banku

Kontaktní osoba pro dohledku (je-li odlišná od žadatele): _____

Příjmení, jméno, titul: _____ Kontaktní telefon: _____

Objednávám expresní ocenění: ☐ ANO

POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI Č.1: ☐ Ano (mám) ☐ Ne (nemám) Je uzavřeno u pojistitele: _____

Číslo návrhu pojistné smlouvy na pojištění nemovitosti: _____ Ve výši: _____ Kč

POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI Č.2: ☐ Ano (mám) ☐ Ne (nemám) Je uzavřeno u pojistitele: _____

Číslo návrhu pojistné smlouvy na pojištění nemovitosti: _____ Ve výši: _____ Kč

5. ÚVĚRY ŽADATELE/SPOLUŽADATELE

SPLÁTKOVÉ ÚVĚRY

Vlastník úvěru	Věřitel	Číslo úvěru*	Typ úvěru	Zůstatek	Výše splátky	Bude zcela splaceno před čerpáním úvěru	Bude splaceno z požadovaného úvěru
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne

NESPLÁTKOVÉ ÚVĚRY (kreditní karty, kontokorenty)

Vlastník úvěru	Věřitel	Číslo úvěru*	Typ úvěru	Límít	Bude snižován limit na	Bude zcela splaceno před čerpáním úvěru	Bude splaceno z požadovaného úvěru
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne

* číslo úvěru se vyplňuje pouze v případě splacení závazků ze strany klienta či z požadovaného úvěru

E. PROHLÁŠENÍ KLIENTA

Souhlasím(e) s postoupením podkladů týkajících se nemovitostí třetím osobám, které spolupracují s Bankou, při jejich posuzování. Jsme si vědomi, že Banka si vyhrazuje právo kontroly a prověření pravosti veškerých klientem předložených dokladů a údajů v nich uvedených. Zmocňuji(eme) tímto Banku, aby si vyžádala nebo podávala potřebné informace, včetně bankovních, vztahující se k mojí osobě (našim osobám) a nemovitostem majícím vztah k požadovanému úvěru.

Souhlasím(e), aby mi (nám) Banka na mé (naše) vyžádání před podpisem smluvní dokumentace zaslala tuto dokumentaci, obsahující mimo jiné i citlivé osobní údaje, k prostudování prostřednictvím e-mailu, v této souvislosti beru(eme) na vědomí upozornění Banky, že tento způsob zasílání není plně chráněn proti případnému zneužití citlivých osobních údajů.

Čestně prohlašuji(eme), že údaje uvedené v této Žádosti jsou úplné a pravdivé a beru(eme) na vědomí, že uvedení nepravdivých nebo neúplných údajů by mělo za následek odmítnutí žádosti nebo odstoupení od smlouvy o úvěru. Dále prohlašuji(eme), že právo disponovat s mým (naším) majetkem není ke dni podání žádosti žádným způsobem omezeno a není mi (nám) známo, že by toto omezení mohlo nastat.

Tato Žádost o úvěr má platnost 30 dní od data podpisu žadatele / spolužadatele.

V _____ dne _____

Podpis žadatele

Podpis spolužadatele

Žádost převzata Bankou / externím partnerem dne: _____

Jméno, příjmení a ID

Podpis pracovníka Banky / externího partnera

Vyplňuje se v případě zpracování žádosti o úvěr prostřednictvím externího partnera:

IDENTIFIKACE EXTERNÍHO PARTNERA:	
	Externí partner - Fyzická osoba DS Partner ČS (FO) nebo prodejce CP (PPO)
Název společnosti :	
ID Externího partnera – FO nebo PPO *	
Jméno Externího partnera – FO nebo PPO	
Telefon :	
e-mail :	
Adresa – sídlo / místo podnikání :	
Adresa pro doručování :	

Příloha H Hypoteční produkty Komerční banky

Hypoteční úvěr

Tento produkt je určen fyzickým osobám pro financování investic do nemovitostí a lze jej charakterizovat těmito vlastnostmi:

- úvěr až do 85 % nebo 100 % z ceny zastavených nemovitostí,
- jednorázové či postupné čerpání po dobu 2 let od podpisu smlouvy,
- využití pevné úrokové sazby a měsíčního anuitního splácení,
- doba splatnosti hypotečního úvěru je stanovena na období 5 – 30 let.

Flexibilní hypotéka

Flexibilní hypotéka je určena fyzickým osobám a vyznačuje se možností rozhodovat o výši splátek těmito způsoby:

- možnost snížení splátky až o 50 % nebo opakovaně o 20 % z výše úvěru,
- možnost odložení splácení až o 12 měsíců,
- možnost přerušení splácení až na 3 měsíce,
- využití pevné úrokové sazby a měsíčního anuitního splácení,
- doba splatnosti hypotečního úvěru je stanovena na období 5 – 30 let.

Hypotéka 2 v 1

Hypoteční úvěr Hypotéka 2 v 1 je poskytován včetně neúčelové části úvěru, jež lze použít na cokoliv, a lze jej charakterizovat:

- min. výše úvěru je 250 000 Kč, z čehož min. 200 000 Kč představuje účelová část a min. 50 000 Kč neúčelová část,
- max. výše účelové části je omezena 85 % nebo 100 % z ceny zastavené nemovitosti a neúčelová část může být maximálně 20 % z celkové výše úvěrů,
- pevná úroková sazba, měsíční splácení a doba splatnosti na období 5 – 30 let.

Hypotéka Dopředu Dozadu

Hypotéka dopředu poskytuje hypoteční úvěr dříve, než má klient vybranou nemovitost, s garancí sjednaných podmínek po dobu 6 měsíců. Hypotéka Dozadu umožní zpětnou

refundaci dříve vynaložených nákladů na bydlení až před 12 měsíci. Po jejím uplynutí lze pokračovat standardním hypotečním úvěrem nebo Flexibilní hypotékou.

Překlenovací hypoteční úvěr

Překlenovací hypoteční úvěr lze charakterizovat jako účelový úvěr pro financování investice do nemovitosti, jehož splácení může být realizováno z kapitálového životního pojištění Komerční pojišťovny, a. s. nebo ze stavebního spoření od Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s. Min. výše úvěru je 100 000 Kč a max. výše může činit 85 % nebo 100 % z ceny zastavené nemovitosti. V průběhu úvěru dochází ke splácení úroků a jistina je splácena ze stavebního spoření či z kapitálového životního pojištění. Hypoteční úvěr v kombinaci s kapitálovým životním pojištěním má splatnost 5 až 30 let a využívá pevnou úrokovou sazbu na období fixace. Kombinace se stavebním spořením nabízí splatnost po dobu 1 roku až 8 let a pevnou úrokovou sazbu po celou dobu.

Úvěr na nemovitost

Tento produkt představuje bezhotovostní úvěr ve výši od 100 000 Kč a lze jej použít na libovolnou investici do nemovitosti bez potřeby zajištění nemovitosti. Maximální doba splatnosti úvěru je 10 let a podmínkou je splácení z běžného účtu u KB.

Příloha CH Hypoteční produkty Hypoteční banky

Hypotéka do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti

Hypoteční úvěr v min. výši 300 000 Kč lze získat až do výše 70 % hodnoty zastavené nemovitosti. Charakteristickým rysem tohoto produktu je splatnost v rozpětí 5 až 40 let. Max. výše úvěru je bez omezení, ale zároveň je limitována klientovou schopností splácet.

Hypotéka do 85 % zástavní hodnoty nemovitosti

Tento produkt HB poskytuje ve výši až do 85 % hodnoty zastavené nemovitosti. Min. výše úvěru je 300 000 Kč a horní hranice je neomezena. Dobu splatnosti může klient zvolit dle jeho schopnosti splácet na období 5 až 30 let.

Hypotéka do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti

Za předpokladu, že klient nemá žádné vlastní finanční prostředky, může využít hypoteční úvěr až do výše 100 % odhadní hodnoty nemovitosti. Min. výše úvěru činí 300 000 Kč a max. výše je omezena schopností klienta splácet. Klient má možnost část úvěru nad 70 % kdykoli a bez sankcí splatit a rovněž může zvolit dobu splatnosti v rozmezí 5 až 30 let.

V nabídce HB lze rovněž nalézt několik speciálních produktů:

- **Americká hypotéka**
- **Hypotéka pro absolventy**
- **Hypotéka pro manažery**
- **Předhypoteční úvěr**
- **Zelená hypotéka**

Příloha I Rozklad splátky na úmor a úrok za první období fixace

Tab. 11: Rozklad splátky na úmor a úrok za první období fixace

Pořadí splátky	Splátka	Úrok	Úmor	Zbývající dluh
1	7892	4 039,00	3 853,00	1 346 147,00
2	7892	4 027,00	3 865,00	1 342 282,00
3	7892	4 016,00	3 876,00	1 338 406,00
4	7892	4 004,00	3 888,00	1 334 518,00
5	7892	3 992,00	3 900,00	1 330 618,00
6	7892	3 981,00	3 911,00	1 326 707,00
7	7892	3 969,00	3 923,00	1 322 784,00
8	7892	3 957,00	3 935,00	1 318 849,00
9	7892	3 946,00	3 946,00	1 314 903,00
10	7892	3 934,00	3 958,00	1 310 945,00
11	7892	3 922,00	3 970,00	1 306 975,00
12	7892	3 910,00	3 982,00	1 302 993,00
13	7892	3 898,00	3 994,00	1 298 999,00
14	7892	3 886,00	4 006,00	1 294 993,00
15	7892	3 874,00	4 018,00	1 290 975,00
16	7892	3 862,00	4 030,00	1 286 945,00
17	7892	3 850,00	4 042,00	1 282 903,00
18	7892	3 838,00	4 054,00	1 278 849,00
19	7892	3 826,00	4 066,00	1 274 783,00
20	7892	3 814,00	4 078,00	1 270 705,00
21	7892	3 802,00	4 090,00	1 266 615,00
22	7892	3 789,00	4 103,00	1 262 512,00
23	7892	3 777,00	4 115,00	1 258 397,00
24	7892	3 765,00	4 127,00	1 254 270,00
25	7892	3 752,00	4 140,00	1 250 130,00
26	7892	3 740,00	4 152,00	1 245 978,00
27	7892	3 728,00	4 164,00	1 241 814,00
28	7892	3 715,00	4 177,00	1 237 637,00
29	7892	3 703,00	4 189,00	1 233 448,00
30	7892	3 690,00	4 202,00	1 229 246,00
31	7892	3 677,00	4 215,00	1 225 031,00
32	7892	3 665,00	4 227,00	1 220 804,00
33	7892	3 652,00	4 240,00	1 216 564,00
34	7892	3 640,00	4 252,00	1 212 312,00
35	7892	3 627,00	4 265,00	1 208 047,00
36	7892	3 614,00	4 278,00	1 203 769,00
37	7892	3 601,00	4 291,00	1 199 478,00
38	7892	3 588,00	4 304,00	1 195 174,00
39	7892	3 576,00	4 316,00	1 190 858,00
40	7892	3 563,00	4 329,00	1 186 529,00
41	7892	3 550,00	4 342,00	1 182 187,00
42	7892	3 537,00	4 355,00	1 177 832,00
43	7892	3 524,00	4 368,00	1 173 464,00
44	7892	3 511,00	4 381,00	1 169 083,00
45	7892	3 497,00	4 395,00	1 164 688,00
46	7892	3 484,00	4 408,00	1 160 280,00
47	7892	3 471,00	4 421,00	1 155 859,00
48	7892	3 458,00	4 434,00	1 151 425,00
49	7892	3 445,00	4 447,00	1 146 978,00
50	7892	3 431,00	4 461,00	1 142 517,00
51	7892	3 418,00	4 474,00	1 138 043,00
52	7892	3 405,00	4 487,00	1 133 556,00
53	7892	3 391,00	4 501,00	1 129 055,00
54	7892	3 378,00	4 514,00	1 124 541,00
55	7892	3 364,00	4 528,00	1 120 013,00
56	7892	3 351,00	4 541,00	1 115 472,00
57	7892	3 337,00	4 555,00	1 110 917,00
58	7892	3 323,00	4 569,00	1 106 348,00
59	7892	3 310,00	4 582,00	1 101 766,00
60	7892	3 296,00	4 596,00	1 097 170,00
Celkem:		220 690,00	252 830,00	-

Zdroj: vlastní (vlastní zpracování)